

RÈGLEMENT 10-26

Régissant la démolition d'immeubles

Assemblée publique de consultation



Municipalité de Roxton Pond

27 mai 2026

Ce que nous allons voir ensemble

Ordre du jour de la présentation

1 Pourquoi ce règlement ?

Les obligations légales de la municipalité

2 L'inventaire du patrimoine bâti de la MRC

Adopté le 19 février 2026

3 Les immeubles visés

Bâtiments d'avant 1940 et patrimoine identifié

4 Cité vs inventorié quelle différence ?

Deux termes différents et un avec niveau de protection

5 Vos obligations en tant que propriétaire

Quand devez-vous obtenir une autorisation ?

6 Le processus de demande

Étapes, documents, délais

7 Le Comité de démolition

Son rôle et son fonctionnement

8 Amendes et conséquences

Ce qui arrive si vous ne respectez pas le règlement

Pourquoi ce règlement ?

Les obligations légales de la municipalité



Une obligation légale

La Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU) et la Loi sur le patrimoine culturel obligent les municipalités à contrôler la démolition d'immeubles ayant une valeur patrimoniale.



Protéger notre patrimoine

Les bâtiments construits avant 1940 font partie de l'histoire de Roxton Pond. Une fois démolis, ces témoins du passé sont perdus pour toujours.



Encadrer la réutilisation des terrains

Le règlement assure qu'un terrain libéré après une démolition soit réutilisé de façon cohérente avec les règlements de zonage et dans l'intérêt collectif.

Références légales : Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (art. 148.0.1 à 148.0.26) · Loi sur le patrimoine culturel (art. 141-142)

L'inventaire du patrimoine bâti de la MRC

Un outil adopté le 19 février 2026

Qu'est-ce que c'est ?

La MRC de la Haute-Yamaska avait l'obligation légale de réaliser un inventaire de tous les immeubles, sites et biens d'intérêt patrimonial sur son territoire avant le 1er avril 2026.

Date d'adoption

Le 19 février 2026, la MRC a adopté cet inventaire par résolution. Il est maintenant annexé au règlement 10-26 de la Municipalité.

Que contient-il ?

- ▶ Les immeubles construits avant 1940 d'intérêt patrimonial pour notre Municipalité
- ▶ Les sites d'intérêt patrimonial identifiés
- ▶ Les biens culturels reconnus sur le territoire

Point important

Si votre propriété figure dans cet inventaire, vous devrez obtenir une autorisation avant de procéder à sa démolition, même partielle.

Comment savoir si mon immeuble est visé ?

- ▶ Consultez le service de l'urbanisme
- ▶ L'inventaire de la MRC est public
- ▶ La liste est en Annexe II du règlement # 10-26

Quels immeubles sont visés ?

VOICI LES IMMEUBLES VISÉS

Le règlement s'applique à tout « immeuble patrimonial », ainsi que les immeubles datant de 1940 et moins tels que :



Bâtiment principal construit avant 1940

Toute maison, grange ou autre bâtiment principal érigé avant l'année 1940, peu importe son état actuel.



Inventaire du patrimoine de la MRC

Tout immeuble inscrit dans l'inventaire adopté par la MRC de la Haute-Yamaska le 19 février 2026.



Immeuble ou site patrimonial cité

Immeuble ayant reçu une protection légale officielle par une citation de la municipalité ou de la MRC.



Immeuble dans un site patrimonial

Immeuble situé à l'intérieur d'un secteur désigné comme site patrimonial par le gouvernement.

Cité ou inventorié Quelle différence ?

Deux niveaux de reconnaissance patrimoniale



IMMEUBLE CITÉ

- ▶ Citation officielle par la municipalité ou la MRC
PROTECTION LÉGALE FORMELLE
- ▶ Toute démolition, modification ou altération nécessite une autorisation
- ▶ Les amendes en cas d'infraction peuvent atteindre 1 140 000 \$ pour une personne morale
- ▶ Le ministre de la Culture et des Communications doit être avisé

AUCUN IMMEUBLE CITÉ SUR LE TERRITOIRE DE LA MUNICIPALITÉ



IMMEUBLE INVENTORIÉ

- ▶ Inscrit au Répertoire du patrimoine culturel du Québec (RPCQ) ou à l'inventaire de la MRC
PAS DE STATUT JURIDIQUE DE PROTECTION
- ▶ Vise à documenter et rendre publique la valeur patrimoniale
- ▶ Doit quand même passer par le processus du règlement 10-26
- ▶ Le Comité de démolition tient une audience publique obligatoire
- ▶ Le ministre de la Culture est avisé
- ▶ La MRC reçoit aussi un avis de la décision

Votre maison date d'avant 1940 ?

Ce que cela signifie pour vous

 Si votre bâtiment principal OU accessoire a été construit avant 1940, il est automatiquement visé par le règlement 10-26.

Ce que vous pouvez faire librement

- ▶ Effectuer des travaux d'entretien ordinaire
- ▶ Rénover l'intérieur de votre bâtiment
- ▶ Améliorer l'isolation, la plomberie, l'électricité
- ▶ Agrandir ou modifier l'extérieur (avec permis de construction habituel)

Ce qui nécessite une autorisation

- ▶ Démolir en totalité le bâtiment
- ▶ Démolir partiellement (ex. : enlever une aile, un étage)
- ▶ Déplacer ou démanteler le bâtiment
- ▶ La demande doit être soumise au Comité de démolition

Exceptions pas besoin d'autorisation si...

- ▶ Le bâtiment a brûlé ou été sinistré à plus de 51 % de sa valeur
- ▶ La démolition est ordonnée par la municipalité pour non-conformité
- ▶ Il y a urgence de sécurité publique attestée par un professionnel
- ▶ La démolition est ordonnée par un tribunal

Votre immeuble figure dans l'inventaire de la MRC ?

Obligations spécifiques pour les propriétaires concernés

 L'inventaire de la MRC répertorie vos immeubles. Si le vôtre y figure, des obligations supplémentaires s'appliquent.

Ce qui s'applique obligatoirement

- ▶ Demande d'autorisation obligatoire au Comité de démolition
- ▶ Audience publique tenue par le Comité (séance ouverte aux citoyens)
- ▶ Affichage d'un avis sur l'immeuble visible de la rue
- ▶ Publication d'un avis public par la Direction générale
- ▶ Le ministre de la Culture et des Communications est obligatoirement avisé
- ▶ La MRC reçoit un avis et dispose de 90 jours pour désavouer la décision
- ▶ Une étude patrimoniale peut être exigée par le service de l'urbanisme

Critères d'évaluation patrimoniaux

- ▶ L'histoire de l'immeuble et sa contribution à l'histoire locale
- ▶ Son degré d'authenticité et d'intégrité
- ▶ Sa représentativité d'un courant architectural particulier
- ▶ Sa contribution à un ensemble à préserver

Comment faire une demande d'autorisation ?

Les étapes du processus

1 Dépôt de la demande

Soumettez le formulaire au service de l'urbanisme avec tous les documents requis et le paiement des frais.

2 Vérification du dossier

Le service de l'urbanisme vérifie que la demande est complète. Si des documents manquent, la demande est suspendue (max. 3 mois).

3 Avis public et affichage

Un avis est publié et affiché sur l'immeuble. Les citoyens ont 10 jours pour s'opposer par écrit.

4 Audience publique

Le Comité de démolition tient une séance publique pour étudier la demande. Tout le monde peut assister.

5 Décision du Comité

Le Comité autorise ou refuse la démolition en tenant compte de tous les critères. La décision est transmise par courrier recommandé.

6 Révision possible

Toute personne peut demander une révision de la décision dans les 30 jours. Le Conseil municipal peut aussi réviser de son propre chef.

Documents à fournir avec votre demande

Ce que le service de l'urbanisme exige

Documents de base

- ▶ Formulaire de demande rempli et signé
- ▶ Photos couleur de toutes les façades du bâtiment
- ▶ Photos de l'intérieur du bâtiment
- ▶ Certificat de localisation ou plan d'implantation
- ▶ Description de la méthode de démolition prévue
- ▶ Explication des motifs de la demande
- ▶ Endroit prévu pour l'entreposage des matériaux et rebuts
- ▶ Délai prévu pour les travaux
- ▶ Projet de réutilisation du terrain (plans à l'échelle, élévations)

Rapports professionnels

- ▶ Rapport d'état du bâtiment signé par un architecte ou ingénieur
- ▶ Ce rapport doit démontrer que la démolition est la seule solution viable
- ▶ Rapport du coût de restauration estimé par un professionnel
- ▶ Procuration si le demandeur n'est pas le propriétaire

Si l'immeuble a des locataires

- ▶ Preuve d'envoi par courrier recommandé à chaque locataire
- ▶ Copie de la demande envoyée aux locataires

Des frais non remboursables s'appliquent selon le Règlement de tarification 13-26. La demande doit être complète avant examen.

Le Comité de démolition

Qui décide ? Comment ?

Composition du Comité

- ▶ 3 membres du Conseil municipal désignés par résolution
- ▶ Mandat renouvelable d'un (1) an
- ▶ Un président nommé par résolution du Conseil
- ▶ Quorum de 3 membres pour prendre une décision
- ▶ Le responsable de l'urbanisme agit comme secrétaire (sans droit de vote)
- ▶ Les membres ayant un conflit d'intérêt doivent se retirer

Mandat du Comité

- ▶ Tenir des séances publiques
- ▶ Analyser les demandes de démolition
- ▶ Autoriser ou refuser les demandes
- ▶ Fixer des conditions à l'autorisation
- ▶ Exiger une garantie monétaire si requis

Critères d'évaluation

- ▶ État de l'immeuble
- ▶ Sécurité de la structure
- ▶ Coût de restauration
- ▶ Valeur patrimoniale
- ▶ Rareté de l'immeuble
- ▶ Qualité de vie du voisinage
- ▶ Projet de réutilisation du terrain
- ▶ Impact visuel et financier
- ▶ Situation des locataires

Amendes et conséquences

Ce qui arrive si vous ne respectez pas le règlement

— Démolir sans autorisation est une infraction grave — Les conséquences sont importantes



Amende générale

10 000 \$ à 250 000 \$

Pour toute démolition sans autorisation ou réalisée à l'encontre des conditions imposées par le Comité.



Amende majorée (personne morale)

Jusqu'à 1 140 000 \$


Si une entreprise ou personne morale démolit un immeuble cité ou situé dans un site patrimonial cité sans autorisation.




Entrave à un inspecteur

250 \$ à 500 \$

Refus de laisser entrer un inspecteur municipal ou refus de présenter le certificat d'autorisation sur les lieux.

 Reconstitution obligatoire : si vous démolissez illégalement, vous pouvez être forcé de reconstruire l'immeuble. À défaut, la municipalité fait les travaux à vos frais.

 Infraction continue : chaque jour où l'infraction se poursuit compte comme une infraction distincte les amendes peuvent s'accumuler.

En résumé Vos droits et responsabilités

Ce que vous devez retenir

Vous pouvez rénover librement



Les travaux d'entretien, de rénovation intérieure et d'amélioration ne sont pas visés par ce règlement. Seule la démolition est encadrée.

Vérifiez si votre immeuble est visé



Si votre bâtiment date d'avant 1940 ou figure dans l'inventaire de la MRC, contactez le service de l'urbanisme avant d'entreprendre tout projet de démolition.

La demande se fait au service de l'urbanisme



Remplissez le formulaire, joignez tous les documents requis et payez les frais. Le service vérifie la complétude du dossier avant de le transmettre au Comité.

Le Comité prend la décision en séance publique



Vous et vos voisins pouvez assister aux séances du Comité de démolition. Toute personne peut s'opposer dans les 10 jours suivant la publication de l'avis.

Vous pouvez contester la décision



Toute décision du Comité peut être révisée par le Conseil municipal dans les 30 jours. Vous avez aussi 30 jours pour demander une révision.

Pour toute question, contactez-nous



Service de l'urbanisme de la Municipalité de Roxton Pond, nous sommes là pour vous aider à naviguer dans ce processus.

Questions & Discussion

Nous sommes là pour répondre à toutes vos questions

Service de l'urbanisme — Municipalité de Roxton Pond
Pour toute question sur le règlement 10-26 et les bâtiments patrimoniaux

inspectrice@roxtonpond.ca

Règlement numéro 10-26 · Municipalité de Roxton Pond · 2026

