



**PROVINCE DE QUÉBEC
PAROISSE DE SAINT-CÔME
SAINT-CÔME, CO. BERTHIER**

ADOPTION DU RÈGLEMENT # 507-2013

AYANT POUR EFFET DE MODIFIER LE RÈGLEMENT 207-1990 ET LE RÈGLEMENT DE CONSTRUCTION NUMÉRO 208-1990 RELATIVEMENT AUX CONSTRUCTIONS DANGEREUSES.

- Considérant** que la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., c. A-19.1, a. 115, al. 2, par. 1.1) permet à la Municipalité d'établir à quelles conditions peut être agrandi ou modifié un lot dérogoire protégé par des droits acquis;
- Considérant** que la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., c. A-19.1, a. 256.1 à 256.3) accorde certains privilèges à une opération cadastrale;
- Considérant** que la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., c. A-19.1, a. 118, al. 2, par. 2) permet à la Municipalité d'établir des normes de sécurité de toute construction;
- Considérant** que la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., c. A-19.1, a. 118, al. 2, par. 3) permet à la Municipalité d'ordonner que la reconstruction ou la réfection de tout bâtiment détruit ou devenu dangereux ou ayant perdu au moins la moitié de sa valeur par suite d'un incendie ou de quelque autre cause soit effectuée en conformité avec les règlements en vigueur au moment de cette reconstruction ou réfection;
- Considérant** que le Règlement de lotissement numéro 207-1990 est en vigueur sur l'ensemble du territoire municipal depuis 1990;
- Considérant** que le Règlement de construction numéro 208-1990 est en vigueur sur l'ensemble du territoire municipal depuis 1990;
- Considérant** qu'il est souhaitable de mettre à jour et de clarifier l'encadrement des droits acquis afin de faciliter leurs applications;
- Considérant** qu'il est souhaitable d'encadrer les constructions dangereuses, inachevées ou incendiées;
- Considérant** que le Conseil entérine les modifications proposées;
- Considérant** que la procédure de modification au règlement de lotissement prévue à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., c. A-19.1) est respectée;

Les membres du conseil ayant voté, il est proposé par monsieur le conseiller Gilles Gauthier et résolu à l'unanimité des conseillers que soit adopté le présent règlement pour valoir à toutes fins que de droit.

Article 1. Titre et numéro du règlement

Le titre et le numéro du présent règlement sont Règlement d'urbanisme 507-2013 modifiant le Règlement de lotissement 207-1990 et le

Règlement de construction numéro 208-1990.

Article 2. Objet du règlement

Le présent règlement vise à mettre à jour et à clarifier l'encadrement des droits acquis aux règlements de lotissement et de construction. Le présent règlement vise également à encadrer les constructions dangereuses, inachevées ou incendiées.

Article 3. Préambule

Le préambule du présent règlement en fait partie intégrante.

Article 4. Abrogation des dispositions du règlement de lotissement concernant les droits acquis

L'article 53 du Règlement de lotissement numéro 207-1990 est abrogé.

Article 5. Ajout de dispositions au règlement de lotissement concernant les droits acquis

Le Règlement de lotissement numéro 207-1990 est modifié par l'ajout des articles 53.1 à 53.3 tels que reproduits ci-après.

Article 53.1 Règles générales

Un lot dérogatoire, par rapport au présent règlement, qui était conforme à la réglementation avant l'entrée en vigueur du présent règlement, est considéré comme protégé par droit acquis.

Article 53.2 Privilèges à une opération cadastrale

Les terrains non conformes aux dispositions du présent règlement quant à la superficie, la largeur et la profondeur pourront faire l'objet d'une opération cadastrale si un seul lot résulte de l'opération cadastrale ou si un seul lot par lot originaire résulte de l'opération cadastrale lorsque le terrain est compris dans plusieurs lots originaires et à la condition de respecter l'une des dispositions suivantes :

- Les tenants et aboutissants sont décrits dans un ou plusieurs actes enregistrés avant le 30 novembre 1982; En outre, la superficie et les dimensions de ce terrain doivent respecter les dispositions relatives au lotissement applicables le 30 novembre 1982 dans la Municipalité;*
- Le terrain ne formait pas, le 30 novembre 1982, un ou plusieurs lots distincts et, à cette même date, ce terrain était l'assiette d'une construction érigée et utilisée conformément à la réglementation en vigueur ou protégée par des droits acquis; Le présent privilège s'applique même dans le cas où la construction est détruite par un sinistre après le 30 novembre 1982;*
- Un terrain dont une partie a été acquise à des fins d'utilité publique par un organisme public ou par une autre personne possédant un pouvoir d'expropriation qui, avant cette acquisition, avait une superficie et des dimensions suffisantes pour respecter la réglementation en vigueur ou pouvait faire l'objet d'une opération cadastrale en vertu des autres privilèges accordés par le présent article;*
- Une opération cadastrale ayant pour but d'identifier un ou des terrains dont la superficie ou les dimensions ne respectent pas les normes prescrites par le présent règlement peuvent être permise pourvu que le propriétaire dudit terrain ou desdits terrains soit également propriétaire d'un ou des terrains contigus et que la somme des superficies et des dimensions des terrains contigus et de celui ou ceux faisant l'objet de l'opération cadastrale soient conforme aux normes du présent règlement.*

Article 53.3 Mesures d'exception

Un permis autorisant une opération cadastrale ne peut être refusé dans les cas suivants :

- *Nécessité par une déclaration de copropriété faite en vertu de l'article 441 du Code civil ou par l'aliénation d'une partie de bâtiment requérant la partition du terrain sur lequel il est situé;*
- *Ne répondant pas aux prescriptions du présent règlement et sert à l'agrandissement d'un lot voisin et contigu et est destiné à former un seul nouveau terrain;*
- *Ayant la superficie minimale exigée en vertu du présent règlement et dont l'agrandissement est empêché, soit par un lac, soit par un cours d'eau, soit par l'existence d'une route, mais qui, par ailleurs, pourrait être construit en respectant toutes les normes d'implantation exigées tant par le présent règlement, lors de la demande de permis;*
- *Un terrain déjà construit ou pour lequel un permis de construction aurait été émis le ou avant le 30 novembre 1982;*
- *Nécessité par la cession, à une municipalité, d'un terrain à des fins de parcs ou de terrains de jeux;*
- *Nécessité pour l'implantation d'équipements et d'infrastructures permettant l'accès à une propriété insulaire sur laquelle une résidence est établie ou pour laquelle un projet de construction domiciliaire, conforme aux dispositions des règlements applicables, est déposé;*
- *Sur ce terrain, la construction d'un bâtiment principal est interdite;*
- *La transmission pour cause de décès;*
- *La vente forcée au sens des articles 1585 à 1591 du Code civil, y compris la vente pour taxes et le retrait, et toute cession résultant de la Loi sur l'expropriation (L.R.Q., chapitre e-24);*
- *La dation en paiement dans la mesure où elle constitue une clause accessoire à un acte de vente ou à un acte d'hypothèque et dans la mesure où celui qui l'exerce, devient propriétaire de tout le lot ou de tous les lots faisant encore l'objet de l'acte.*

Article 6. Modification du titre du chapitre 6 du Règlement de construction

Le titre du chapitre 6 du Règlement de construction numéro 208-1990, intitulé « Dispositions relatives aux droits acquis », est remplacé par « Dispositions relatives aux constructions dangereuses, inachevées ou incendiées ».

Article 7. Abrogation des dispositions du règlement de construction concernant les droits acquis

Les articles 28 et 29 du Règlement de construction numéro 208-1990 sont abrogés.

Article 8. Ajout de dispositions au règlement de construction relatives aux constructions dangereuses, inachevées ou incendiées

Le Règlement de construction numéro 208-1990 est modifié par l'ajout des articles 29.1, 29.2 et 29.3 tels que reproduits ci-après.

Article 29.1 Constructions inutilisées ou dont les travaux sont suspendus ou arrêtés

Toute construction inutilisée ou dont les travaux de construction sont arrêtés ou suspendus pendant une période supérieure à un (1) mois est considérée comme devenue dangereuse.

Article 29.2 Sécurisation des constructions devenues dangereuses

Dans les quarante-huit (48) heures suivant la constatation, toute construction inachevée, inoccupée, incendiée, détruite ou devenue

dangereuse doit être convenablement close, barricadée et ceinturée d'une clôture d'une hauteur minimale de cent quatre-vingts (180) centimètres de manière à protéger en tout temps le public.

Article 29.3 **Démolition, reconstruction ou réparation d'un bâtiment détruit ou devenu dangereux**

Tout bâtiment détruit ou devenu dangereux ou ayant perdu au moins la moitié de sa valeur à cause d'un incendie ou de toutes autres causes, doit être démoli, reconstruit ou réparer en se conformant aux exigences des règlements en vigueur au moment de cette reconstruction ou réfection.

Les travaux doivent être terminés dans un délai de deux (2) ans de la date à laquelle les dommages ont été causés.

Article 9. Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur, conformément à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., c. A-19.1), à la date de la délivrance du certificat de conformité par la MRC.

Adopté

Jocelyn Breault
Maire

Alice Riopel
Directrice générale et secrétaire-trésorière

AVIS DE MOTION :	11 FÉVRIER 2013
ADOPTION DU PROJET DE RÈGLEMENT :	11 FÉVRIER 2013
AVIS DE CONSULTATION PUBLIQUE :	27 FÉVRIER 2013
CONSULTATION PUBLIQUE :	6 MARS 2013
ADOPTION DU RÈGLEMENT :	11 MARS 2013
CONFORMITÉ DE LA MRC :	10 AVRIL 2013
AVIS PUBLIC D'ENTRÉE EN VIGUEUR :	28 AVRIL 2013