

Municipalité de Thorne

Règlement de lotissement

No. 2002-004



P . U . R . E

P lanification . U rbanisme . R ural . E nvironnement .
Consultant en urbanisme

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES	1
1.1 TITRE DU RÈGLEMENT	1
1.2 OBJECTIFS	1
1.3 TERRITOIRE ASSUJETTI	1
1.4 RÈGLEMENTS REMPLACÉS	1
1.5 MODE D'AMENDEMENT	2
CHAPITRE 2 NORMES RELATIVES AUX LOTS	3
2.1 SUPERFICIE, PROFONDEUR, LARGEUR ET FRONTAGE MINIMAL DE LOT	3
2.2 FRONTAGE DES TERRAINS DANS UN CUL-DE-SAC ET DANS UNE COURBE EXTÉRIEUR	4
2.3 LOTISSEMENT ADJACENT À UN COURS D'EAU	4
2.4 ORIENTATION DES LIGNES DE LOTS	5
2.5 FRONTAGE D'UN LOT ADJACENT À UN CHEMIN PUBLIC, À UN CHEMIN PRIVÉ OU À UN DROIT DE PASSAGE	5
2.6 DOMMAGE AUX REPÈRES D'ARPENTAGE	5
2.7 TERRAIN NON CONFORME	5
2.7.1 Définitions	5
2.7.2 Conditions d'émission du permis	6
2.7.3 Construction sur un lot ou terrain dérogatoire	6
CHAPITRE 3 NORMES ET DISPOSITIONS RELATIVES AUX CHEMINS	7
3.1 DÉFINITION	7
3.2 TRACÉ DES CHEMINS EN FONCTION DES COURS D'EAU	7
3.3 RACCORDEMENT DE CHEMINS AUX ROUTES RÉGIONALES NUMÉRO 301, 303 ET 366	7
3.4 CLASSIFICATION ET LARGEUR DES CHEMINS	8
3.4.1 Chemin artériel	8
3.4.2 Chemin collecteur	8
3.4.3 Chemin de quartier	8
3.4.4 Chemin privé	8
3.4.5 Largeur d'emprise des chemins	9
3.4.6 Servitude et droit de passage	10
3.5 VIRAGES, ANGLES D'INTERSECTION ET VISIBILITÉ	10
3.6 CUL-DE-SAC	13

CHAPITRE 4 NORMES RELATIVE À UNE SUBDIVISION	14
4.1 AVANT PROJET DE LOTISSEMENT	14
4.1.1 Présentation de l'avant-projet de lotissement	14
4.1.2 Modifications de l'avant-projet de lotissement	15
4.1.3 Approbation de l'avant-projet de lotissement	15
4.2 PRÉSENTATION DU PLAN DE LOTISSEMENT	15
4.3 CESSION DE TERRAIN POUR FINS D'AMÉNAGEMENT DE PARCS, DE TERRAINS DE JEUX OU D'ESPACES NATURELS	16
CHAPITRE 5 Permis de lotissement	17
5.1 OBLIGATION D'OBTENIR UN PERMIS DE LOTISSEMENT	17
5.2 CONDITIONS D'ÉMISSION DU PERMIS DE LOTISSEMENT	17
5.3 DÉLAI D'ÉMISSION DU PERMIS DE LOTISSEMENT	18
5.4 APPROBATION DU PLAN DE LOTISSEMENT	18
5.5 CADUCITÉ DU PERMIS DE LOTISSEMENT	18
CHAPITRE 6 DISPOSITIONS ABROGATIVES	18
CHAPITRE 7 ENTRÉE EN VIGUEUR	19

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

1.1 TITRE DU RÈGLEMENT

Le présent règlement est intitulé "Règlement de lotissement numéro 2002-004" de la Municipalité de Thorne.

Le règlement nommé : « Règles d'interprétation et d'administration des règlements d'urbanisme numéro 2002-002 »" régie le présent règlement.

1.2 OBJECTIFS

Ce règlement vise :

Le développement harmonieux du territoire de la Municipalité tout en s'assurant que les nouveaux lots créés sont morcelés d'une façon rationnelle et optimale.

Planifier la construction de nouvelles voies de circulation fonctionnelle et sécuritaire.

1.3 TERRITOIRE ASSUJETTI

Le présent règlement, dont les dispositions s'imposent aux particuliers comme aux personnes morales, de droit public ou de droit privé, s'applique à l'ensemble du territoire sous juridiction de la Municipalité de Thorne.

1.4 RÈGLEMENTS REMPLACÉS

Le règlement ci-après énuméré, ses amendements et les plans qui l'accompagnent, sont abrogés et remplacés par le présent règlement :

Règlement de lotissement de la Municipalité de Thorne, règlement N° 90-003 et ses amendements;

Sont aussi abrogées, toutes les autres dispositions réglementaires incompatibles avec les règlements d'urbanisme.

De tels remplacements n'affectent cependant pas les procédures intentées sous l'autorité des règlements ainsi remplacés, lesquelles se continueront sous l'autorité desdits

règlements remplacés jusqu'à jugement final et exécution. Aussi, ils n'affectent pas les permis émis sous l'autorité des règlements ainsi remplacés.

1.5 MODE D'AMENDEMENT

Les dispositions de ce règlement ne peuvent être adoptées, modifiées ou abrogées que par un règlement approuvé conformément aux dispositions de la [Loi sur l'aménagement et l'urbanisme](#).

CHAPITRE 2 NORMES RELATIVES AUX LOTS

2.1 SUPERFICIE, PROFONDEUR, LARGEUR ET FRONTAGE MINIMAL DE LOT

Tout nouveau lot créé pour l'obtention d'un permis de lotissement et potentiellement pour la construction d'un bâtiment principal doit être conforme aux dispositions du tableau suivant :

Exception : Dans le cas d'une opération cadastrale pour un chemin privé ou public et pour un espace vert public, les normes du tableau suivant ne s'applique pas, mais le permis de lotissement demeure obligatoire.

	À l'intérieur des zones permettant les classes d'usages suivants :	
	RÉSIDENTIELLE ET/OU COMMERCIALE	INDUSTRIELLE ET/OU INSTITUTIONNELLE ET AUTRES
1. Lot non desservi		
À moins de 100 mètres d'un cours d'eau ou à moins de 300 mètres lorsque le cours d'eau est un lac.		
A. Largeur et frontage	45,72 mètres	50 mètres
B. Profondeur	61 mètres	61 mètres
C. Superficie	3 716 mètres carrés	3 716 mètres carrés
À plus de 100 mètres d'un cours d'eau ou à plus de 300 mètres lorsque le cours d'eau est un lac		
A. Largeur et frontage	45,72 mètres	50 mètres
B. Profondeur	-	-
C. Superficie	2 787 mètres carrés	700 mètres carrés
Dans l'affectation forestière régionale		
A. Largeur et frontage	61 mètres	-
B. Profondeur	152 mètres	-
C. Superficie	5 905 mètres carrés	-

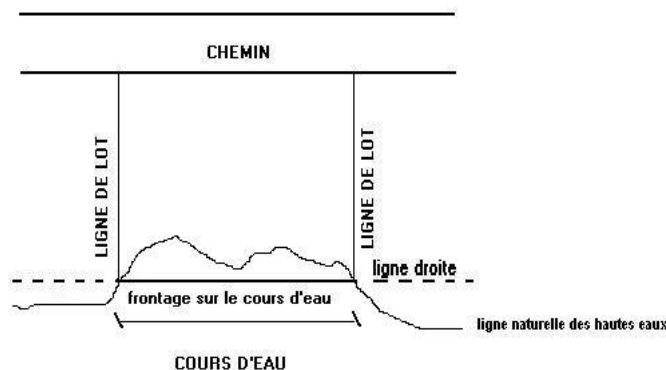
<p>2. Lot situé en bordure d'une route du réseau supérieur A. Largeur et frontage B. Profondeur C. Superficie</p>	<p>45,72 mètres - 2 787 mètres carrés</p>	<p>50 mètres - 3 700 mètres carrés</p>
---	---	--

2.2 FRONTAGE DES TERRAINS DANS UN CUL-DE-SAC ET DANS UNE COURBE EXTÉRIEUR

Le frontage des terrains dans un rond point et dans une courbe extérieur de 10 degrés à 90 degrés, dont les lignes latérales convergent vers le chemin peut être réduit, jusqu'à un minimum de 15 mètres de largeur, à condition que la superficie minimale requise à l'article précédent soit respectée et que la largeur minimale requise à l'article précédent, soit atteinte à au moins un endroit à l'intérieur du lot créé.

2.3 LOTISSEMENT ADJACENT À UN COURS D'EAU

La largeur minimale et le frontage minimal de la partie d'un lot touchant à un cours d'eau telle qu'indiqué au tableau de [l'article 2.1](#) est calculée en mesurant une ligne droite entre les deux extrémités du lot longeant et touchant au cours d'eau. Voir croquis 2.3.



2.4 ORIENTATION DES LIGNES DE LOTS

De façon générale, les lignes latérales des lots doivent être perpendiculaires à la ligne de l'emprise du chemin sur lequel le lot a son frontage.

Toutefois, dans le but d'adoucir des pentes, d'égaliser des superficies de lots ou de dégager une perspective, des lignes latérales de lots pourront être obliques par rapport à l'emprise du chemin sur lequel le lot a son frontage, mais en aucun cas, cette exception ne peut être justifiée par le fait que les lignes mitoyennes des terrains délimités selon le cadastre officiel sont elle-même obliques par rapport à l'emprise du chemin sur lequel le lot a son frontage.

2.5 FRONTAGE D'UN LOT ADJACENT À UN CHEMIN PUBLIC, À UN CHEMIN PRIVÉ OU À UN DROIT DE PASSAGE

Tous nouveaux lots créés, sauf ceux avec l'exception indiquée à [l'article 2.1](#), doivent avoir un frontage conforme à ceux indiqués à [l'article 2.1](#) sur un chemin public ou sur un privé existant ou cadastré.

Dans le cas, d'un lot enclavé, c'est-à-dire n'étant pas adjacent à un chemin privé ou public et dont cette situation existait avant la date d'entrée en vigueur du premier Règlement de lotissement de la Municipalité, soit le 01 février 1984, un permis de lotissement peut être émit afin de cadastrer ledit lot. Par contre, plus d'un permis de lotissement ne pourrais pas être permis afin de subdiviser ce même lot, afin de créer un autre lot additionnel.

2.6 DOMMAGE AUX REPÈRES D'ARPENTAGE

Quiconque endommagera ou déplacera de quelque façon que ce soit, un repère d'arpentage appartenant à la Municipalité, devra en aviser celle-ci immédiatement et assumer les frais encourus pour remédier à cet inconvénient.

2.7 TERRAIN NON CONFORME

Seuls les terrains et lots existants avant la date du 01 février 1984 peuvent recevoir un permis de lotissement pour créer un lot de moindre superficie que celles indiqués au tableau de [l'article 2.1](#), et, ayant un frontage inférieur à ceux indiqués à [l'article 2.1](#) et ce, selon les dispositions des articles suivants.

2.7.1 Définitions

Terrain dérogatoire : Parcelle de terrain non cadastrée dont la superficie ou les dimensions sont non conformes aux prescriptions du présent règlement de lotissement. Un tel terrain jouit d'un droit acquis et peut faire l'objet d'un permis de lotissement s'il répond à l'une ou l'autre des conditions suivantes :

À la date d'entrée en vigueur du présent règlement, le terrain était l'assiette d'un bâtiment principal érigé en conformité avec la réglementation en vigueur au moment de la construction;

ou

le terrain est vacant, ses dimensions et sa superficie sont conformes aux prescriptions du règlement de lotissement municipal, s'il y en avait un, qui était en vigueur à la date du jour qui précède celui de l'entrée en vigueur du premier règlement de contrôle intérimaire de la MRC de Pontiac, soit le 01 février 1984, et ne forme pas un ou plusieurs lots distinct sur les plans officiels du cadastre et dont les tenants et aboutissants sont décrits, dans un ou plusieurs titres enregistrés avant la date du 01 février 1984.

Lot dérogatoire : Lot dont la superficie et/ou les dimensions ne sont pas conformes aux prescriptions du présent règlement de lotissement, qui est enregistré au cadastre officiel en conformité avec les dispositions législatives ou réglementaires qui étaient applicables à la date de cette opération cadastrale.

2.7.2 Conditions d'émission du permis

Selon la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, il est permis de régir, par zone, les conditions particulières d'implantation applicables aux constructions et usages sur les lots dérogatoires au règlement de lotissement et protégés par des droits acquis.

Le permis de lotissement pour un terrain dérogatoire ou un lot dérogatoire peut être émit, à condition que :

Le jour qui précède celui de l'entrée en vigueur du premier règlement de contrôle intérimaire de la MRC de Pontiac, soit le 01 février 1984, la superficie et les dimensions de ce terrain lui permettent de respecter, s'il y a lieu, les exigences en matière de la réglementation relative aux opérations cadastrales applicable à cette date;

L'opération cadastrale résulte en la création d'un seul lot, sauf si le terrain est constitué de plusieurs lots originaires, auquel cas un seul lot par lot originaire résulte de l'opération;

Le frontage d'un terrain dérogatoire n'a pas à respecter le frontage minimal indiqué aux dispositions de [l'article 2.1](#) du présent règlement de lotissement. Toutefois, il est interdit de réduire le frontage, tant que celui-ci n'est pas conforme aux dispositions de [l'article 2.1](#) du présent règlement de lotissement.

2.7.3 Construction sur un lot ou terrain dérogatoire

Un permis de construction, de reconstruction ou de rénovation sur un lot ou un terrain décrit à [l'article 2.7.1](#) peut être émis, à condition que les autres dispositions du présent règlement, notamment les [articles 2.7 à 2.7.2](#) du présent règlement et les autres articles applicables des autres règlements d'urbanisme, comme par exemple, les marges, doivent être respectées au même titre que tout autre nouveau lot créé.

CHAPITRE 3 NORMES ET DISPOSITIONS RELATIVES AUX CHEMINS

3.1 DÉFINITION

Les emprises des chemins doivent être établies selon la fonction qui leur est attribuée par le Plan de transport faisant partie intégrante du règlement nommé : Plan d'urbanisme numéro 2002-001 .

Toutes les caractéristiques de construction des chemins, autres que celles présentées dans ce chapitre, devront respecter les dispositions du document adopté par résolution du Conseil municipal et nommé : "*Règles et normes de constructions routières d'un chemin municipal*". Les normes géométriques minimales exigées dans les articles suivants ont été édictées par "[*L'Association canadienne des transports et des routes*](#)".

Lorsque le tracé d'un chemin est prévu au plan de transport, ceux-ci seront considérés comme étant essentiels au bon fonctionnement du réseau routier global. Par conséquent, ils devront obligatoirement raccorder et/ou concrétiser les liens proposés au plan de transport.

3.2 TRACÉ DES CHEMINS EN FONCTION DES COURS D'EAU

La construction, la reconstruction, l'élargissement ou le redressement d'un chemin incluant un échangeur, une bretelle et autre infrastructure routière peut être réalisé en respectant une distance minimale de 75 mètres de la ligne naturelle des eaux, d'un cours d'eau à débit régulier, d'un lac ou d'une rivière.

Lorsque la topographie est accidentée, c'est-à-dire lorsque, la pente d'un tronçon de chemin proposé pourrait être réduite de 5%, il est permis de faire longer ce tronçon de chemin sur une longueur maximale de 300 mètres à l'intérieur du 75 mètres de la ligne naturelle des eaux, sans toutefois jamais être plus près que 15 mètres de la ligne naturelle des eaux d'un cours d'eau à débit régulier, d'un lac, ou d'une rivière. Dans le cas où ce tronçon de chemin devait être prolonger sur une longueur excédant 300 mètres, le demandeur devra obtenir un « Certificat d'autorisation » du Ministère d'Environnement du Québec.

3.3 RACCORDEMENT DE CHEMINS AUX ROUTES RÉGIONALES NUMÉRO 301, 303 ET 366

La conception de tout projet de lotissement doit limiter, en autant que possible, le nombre d'accès aux routes régionales 301, 303 et 366.

3.4 CLASSIFICATION ET LARGEUR DES CHEMINS

Le réseau municipal des voies de circulation est ordonné et classifié selon la fonction principale, des caractéristiques physiques et l'importance des chemins.

Toute chemin apparaissant sur un avant projet de lotissement doit être classifiée par l'officier désigné, à l'intérieur d'une des quatre catégories de chemins prévues ci-après.

3.4.1 Chemin artériel

Chemin servant principalement aux grands débits de circulation, à grande vitesse. Il sert principalement à la circulation de transit, reliant des grands centres et/ou des pôles importants. Leur fonction prédominante est l'écoulement rapide et ininterrompu du flot de circulation d'un secteur à un autre. Dans le cas de Thorne, les Routes régionales 301, 303 et 366 sont classifiées comme chemin artériel.

3.4.2 Chemin collecteur

Chemin principal à l'intérieur d'un petit réseau de chemins de quartier. Ces chemins servent à la fois à la desserte des terrains riverains et à la circulation entre les chemins locaux et le chemin artériel, ex. les chemins Greermount et Bryson.

3.4.3 Chemin de quartier

La fonction principale de ces chemins est la desserte des terrains résidentiels riverains dont le tracé, les arrêts, la vitesse lente et la circulation locale sont telles que les véhicules en transit n'ont pas intérêt à y circuler, ex. les chemins Sheppard et Wall.

3.4.4 Chemin privé

Un accès routier commun construit sans normes de **construction** contrôlées ou édictées par la Municipalité. Par contre, en terme de **lotissement**, la création lot en vue de réaliser un chemin privé devra être, d'une largeur minimale d'emprise de 15 mètres et, le cas échéant, avec un rayon de cul- de sac de 9 mètres.

3.4.5 Largeur d'emprise des chemins

Tout chemin suivant la classification énumérée aux articles [3.4.1](#), [3.4.2](#), [3.4.3](#) et [3.4.4](#) doit respecter les caractéristiques suivantes :

a) Largeur d'emprise de chemin en mètres

Type de chemin	Minimum	Maximum	Rayon Cul-de-sac
chemin privé	15 m	20 m.	9 min
chemin de quartier	20 m	25 m.	10 min
chemin collecteur	20 m	25 m.	10 min
chemin artériel	20 m	aucun	15 min

b) La largeur des voies carrossables

Type de chemin	Minimum	Maximum	Rayon Cul-de-sac
chemin privé	aucun	aucun	aucun
chemin de quartier public	9m	20 m	7 min
chemin collecteur	9m	20 m	7 min
chemin artériel	15 m	aucun	10 min

3.4.6 Servitude et droit de passage

Un droit de passage ou une servitude identifiée dans un acte notarié, montrant son existence avant le 01 février 1984, soit la date d'entrée en vigueur du Premier règlement de contrôle intérimaire de la MRC de Pontiac, est reconnu au même titre qu'un chemin privé existant

3.5 VIRAGES, ANGLES D'INTERSECTION ET VISIBILITÉ

Les intersections et virages prescrits sont conformes aux principes du document produit par [l'Association québécoise du transport et des routes](#) intitulé "Normes canadiennes de conception géométrique des routes".

En outre, les prescriptions suivantes devront être respectées :

1. L'angle d'intersection ne doit pas être inférieur à soixante-quinze degrés (75°). L'alignement de cette intersection doit être maintenu sur une distance minimale de trente (30) mètres. NB : Les intersections à angle droit sont souhaitables.

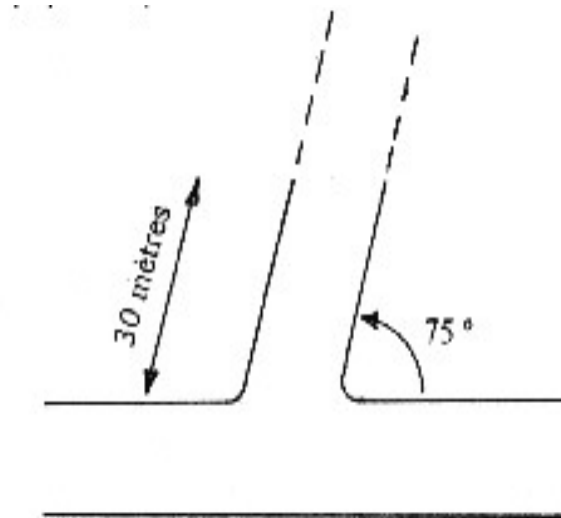


Figure 1 : Intersections à angle

2. Aucune intersection ne doit se situer du côté convexe (intérieur) de la courbe dont le rayon de celle-ci est inférieur à cent quatre-vingt (180) mètres

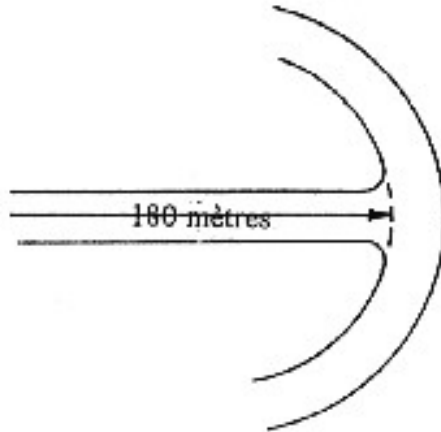


Figure 2 : Intersection convexe

3. Aucune intersection ne doit se situer du côté concave (extérieur) de la courbe dont le rayon de celle-ci est inférieur à cent vingt (120) mètres;

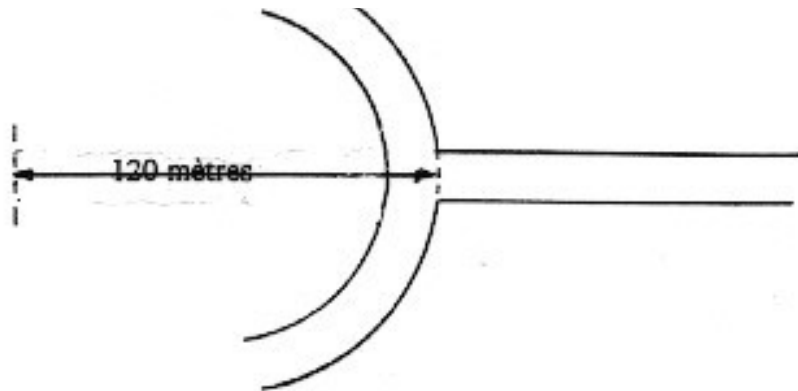


Figure 3 : Intersection concave

4. Aucune courbe n'est autorisée dans les quinze (15) premiers mètres d'un chemin qui coupe (formant une intersection) un chemin existant ou projeté aussi l'angle d'intersection avec celui-ci doit être de quatre-vingt dix degrés (90°).

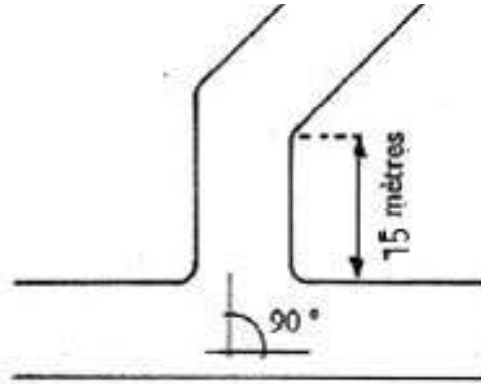


Figure 4 : Distance minimale entre une intersection et une courbe

5. Toute intersection sur un chemin de quinze (15) mètres d'emprise ou plus doit bénéficier d'un champ de visibilité sur le chemin de trente (30) mètres minimum.

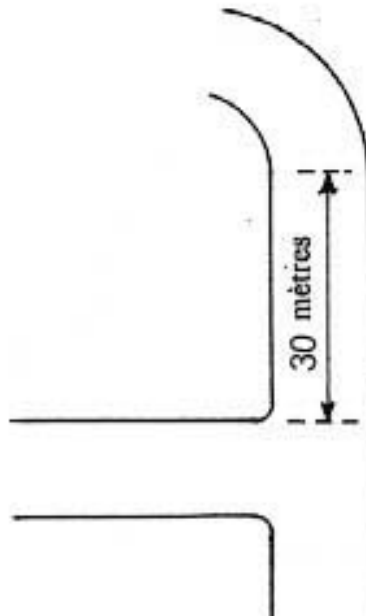


Figure 5 : Distance de visibilité minimale à une intersection sur un chemin de 15 mètres et plus d'emprise

6. Sur un même chemin, les centres de deux (2) intersections doivent être distancés de soixante (60) mètres minimum.

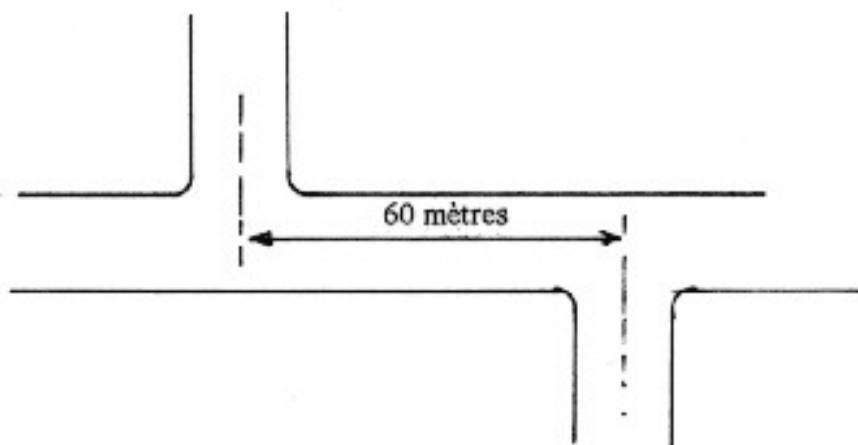


Figure 6 : Distance minimale séparant deux intersections sur un même chemin

7. Sur les chemins ayant une pente supérieure à huit pour cent (8%), aucune intersection n'est autorisée à l'intérieur de cette pente. De plus, un champ de visibilité minimal de trente (30) mètres devra être prévu entre le haut de la pente et toute future intersection.

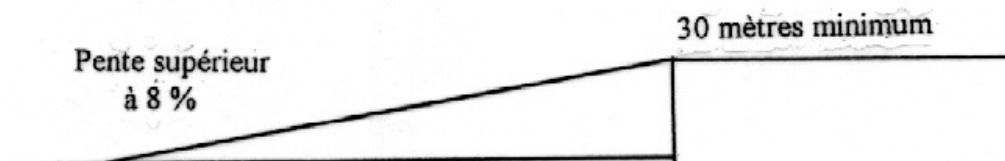


Figure 7: Intersection sur un chemin ayant une pente supérieure à 8%

3.6 CUL-DE-SAC

Le cul-de-sac peut être employé lorsqu'il s'avère une solution pratique ou économique pour l'exploitation d'un lot dont la forme, le relief ou la localisation ne se prête pas à l'emploi d'un chemin continu. Les normes de lotissement indiquées à [l'article 3.4.5](#) doivent être respectées.

CHAPITRE 4 NORMES RELATIVE À UNE SUBDIVISION

4.1 AVANT PROJET DE LOTISSEMENT

La création de tout nouveau lot additionnel sur le territoire de la Municipalité de Thorne, doit procéder selon les étapes suivantes :

Présentation d'un avant projet de lotissement et dont toute la documentation relative à cette demande peut être produite par le demandeur lui même, donc sans aucun frais encouru par celui-ci.

Présentation du plan de lotissement. Ce plan de lotissement doit être préparé par un arpenteur-géomètre.

Obtention d'un permis de lotissement par la Municipalité.

Transmission de l'approbation du permis de lotissement par la Municipalité à l'arpenteur-géomètre.

Transmission de l'approbation municipale et d'une demande d'enregistrement du lot par l'arpenteur-géomètre au Gouvernement du Québec pour fin de cadastre.

4.1.1 Présentation de l'avant-projet de lotissement

Un avant-projet de lotissement est un plan présentant tous les éléments requis pour l'étude et l'approbation d'un avant-projet de lotissement par la Municipalité. Trois (3) exemplaires de l'avant-projet de lotissement à l'échelle 1:1000, ou à toute autre échelle que l'officier municipal désigné pourrait juger pertinente doivent être fournis à ce dernier, incluant les renseignements suivants, lorsqu'ils sont applicables :

- 1) Les dimensions et la superficie totale du lotissement ainsi que les lignes des lots proposés et leurs dimensions approximatives.
- 2) Le tracé, la pente et l'emprise des chemins proposés et des chemins existants ou déjà acceptés, avec lesquels communiquent les chemins proposés.
- 3) Les numéros et les limites des lots adjacents au lotissement proposé et le cas échéant, un projet de morcellement pour l'ensemble des terrains adjacents qui appartiennent au même lotisseur ou sont sous sa responsabilité.
- 4) Le relief du sol exprimé par des courbes topographiques à un intervalle de cinq (5) mètres ou tout autre intervalle jugé approprié par l'officier désigné.
- 5) Une description des caractéristiques naturelles du terrain, telles que les cours d'eau, les fossés d'égouttement, les terres humides, le roc de surface, les types de boisés, etc.
- 6) L'emplacement des cours d'eau.
- 7) L'emplacement des limites des zones de mouvements de terrain selon les catégories indiquées au règlement nommé : Règlement de zonage numéro 2002-003. Le plan de référence montrant l'emplacement de ces zones est celui produit par la MRC de Pontiac.
- 8) Les infrastructures et les services publics existants et proposés.

- 9) Les servitudes et les droits de passage.
- 10) Les espaces réservés aux diverses catégories d'utilisation du sol (c'est à dire résidentiel, commercial, etc.).
- 11) La date, l'échelle du plan, le nom et l'adresse du propriétaire ainsi que sa signature ou son autorisation écrite s'il ne fait pas la demande lui-même.

Toute autre information jugée nécessaire par la Municipalité.

Dans le cas de tous projets de lotissement, lorsque l'officier désigné juge, après avoir obtenu une recommandation du Comité consultatif d'urbanisme et si nécessaire du Conseil municipal, que l'avant-projet est conforme à toutes les dispositions des règlements d'urbanisme, il peut alors autoriser le requérant à présenter sa demande de permis de lotissement.

4.1.2 Modifications de l'avant-projet de lotissement

L'officier désigné est tenu d'indiquer au requérant les modifications à apporter, s'il y a lieu, pour rendre l'avant-projet conforme aux règlements d'urbanisme en vigueur. La demande d'un permis de lotissement sera différée tant et aussi longtemps que les modifications requises n'aurent pas été effectuées.

4.1.3 Approbation de l'avant-projet de lotissement

Dans le cas où les conditions et les modifications requises sur l'avant-projet de lotissement ont été effectuées, et que l'avant projet est jugé conforme par l'officier désigné, l'avant-projet est présenté au Comité consultatif d'urbanisme. Les buts de présenter l'avant projet au Comité consultatif d'urbanisme sont d'échanger avec les membres du Comité sur les alternatives de dispositions des lots proposés et sensibiliser les membres du Comité que le demandeur va procéder à engager des professionnels, afin de transposer son avant-projet de lotissement en un plan de lotissement pour fin de demande d'un permis de lotissement.

4.2 PRÉSENTATION DU PLAN DE LOTISSEMENT

Toute demande de permis de lotissement doit être accompagnée des documents suivants :

1. Trois (3) copies d'un plan préparé par un arpenteur géomètre (1 copie pour la MRC), incluant, les dimensions et la superficie totale du lotissement ainsi que les lignes des lots proposés, leurs dimensions et leurs superficies respectives;

2. Obtenir une attestation de l'officier désigné par résolution du Conseil, une confirmant que chacun des lots montrés sur le plan de lotissement est apte à recevoir une installation septique et un puits en conformité avec les normes minimales des règlements municipaux et ceux du ministère de l'Environnement et de la Faune du Québec. –ou-
Fournir une attestation signée par un expert conseil confirmant que chacun des lots montrés sur le plan de lotissement est apte à recevoir une installation septique et un puits en conformité avec les normes minimales des règlements municipaux et ceux du ministère de l'Environnement et de la Faune du Québec, dans les cas où l'officier désigné, juge que la situation du lot proposé est trop complexe pour ses compétences
3. Dans le cas d'un lotissement situé en zone à risque moyen ou de risque faible de mouvements de terrain (telle que définie au Règlement de zonage numéro 2002-003), le lotisseur doit fournir une attestation d'un ingénieur membre de l'Ordre des ingénieurs du Québec (OIQ) et démontrant que le terrain est apte à recevoir l'aménagement proposé, compte tenu de ses caractéristiques pédologiques, hydrologiques et géologiques.
4. Le tracé, la pente et l'emprise des chemins proposés et des chemins existants ou déjà acceptés, avec lesquelles communiquent les chemins proposés.
5. Une description des caractéristiques naturelles du terrain et leurs emplacement, telles que les cours d'eau, les fosses d'égouttement, les terres humides, le roc de surface, les types de boisés, etc.
6. En zone inondable, les plans préparés par l'arpenteur-géomètre devront indiquer les cotes d'élévations.
7. La date, l'échelle du plan, le nom et l'adresse du propriétaire ainsi que sa signature ou son autorisation écrite s'il ne fait pas la demande lui-même.

4.3 CESSION DE TERRAIN POUR FINS D'AMÉNAGEMENT DE PARCS, DE TERRAINS DE JEUX OU D'ESPACES NATURELS

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une nouvelle subdivision, la Loi provinciale « Loi sur l'aménagement et l'urbanisme » permet aux Municipalités du Québec d'exiger:

D'un propriétaire qui désire subdiviser un terrain, c'est-à-dire de créer un nouveau lot pouvant recevoir une construction, céder gratuitement à la Municipalité, à des fins d'aménagement de parc, de terrain de jeux ou d'espace naturel, une superficie égale de 0% à 10% de la superficie de terrain visé par la demande de subdivision. -OU-
D'un propriétaire le paiement d'une somme d'argent équivalente de 0% à 10% de la valeur inscrite au rôle d'évaluation pour le terrain compris dans la demande de subdivision.

Dans le cas de la Municipalité de Thorne, le Conseil municipal a décidé de ne pas exiger de terrain ni de compensation financière comme condition préalable à l'approbation d'une nouvelle subdivision

CHAPITRE 5 Permis de lotissement

5.1 OBLIGATION D'OBTENIR UN PERMIS DE LOTISSEMENT

Quiconque désire effectuer une opération cadastrale conforme au règlement de lotissement, que celle-ci comprenne ou non des chemins, et que ces chemins soient privés ou publics, doit obtenir un permis de lotissement qui respecte les procédures d'émission des permis prévues au présent règlement.

Seul les permis de lotissement autorisés par l'officier désigné, qui lui a été nommé par une résolution du Conseil municipal, peuvent être soumis au ministre des plans et livres de renvoi, conformément aux dispositions du [Code civil](#).

Un lotissement ou une opération cadastrale effectué en contradiction avec une quelconque des dispositions du présent règlement peut-être annulé suivant les procédures prévues dans la [Loi sur l'aménagement et l'urbanisme](#).

Aucun plan de division et/ou de re-division de lots, de modification ou d'annulation des livres de renvoi d'une subdivision ne peut être pris en considération par la Municipalité, à moins qu'il n'ait préalablement fait l'objet d'une demande de permis de lotissement.

L'accomplissement des formalités susmentionnées ne peut constituer une obligation pour la Municipalité d'accepter la cession de chemin (ou des chemins) proposé(s) figurant aux plans, d'en décréter l'ouverture, ni de prendre à sa charge les frais de construction et d'entretien de ce ou ces chemin(s) ou d'en assumer la responsabilité civile.

Toute opération cadastrale, pour être conforme au présent règlement, nécessite l'obtention d'un permis de lotissement.

5.2 CONDITIONS D'ÉMISSION DU PERMIS DE LOTISSEMENT

L'officier désigné émet un permis de lotissement si :

- Le plan de lotissement s'inscrit dans le sens des propositions d'aménagement et de développement préconisé par le plan d'urbanisme.
- La demande est conforme au présent règlement et cette demande est conçue pour recevoir les usages prévus pour cette zone à la grille des spécifications du Règlement de zonage numéro 2002-003.
- La demande est accompagnée de tous les plans et documents exigés par le présent règlement et que ceux-ci montrent la conformité des éléments inclus.
- Le droit d'obtention du permis a été acquitté.
- Les chemins prévus sont conformes au présent règlement et sont montrés comme lots distincts, conformes à la réglementation régissant les normes de construction de chemin, notamment la pente.

- L'avant-projet de lotissement, a été préalablement présenté au Comité consultatif d'urbanisme.
- Toutes les taxes municipales qui sont exigibles à l'égard des immeubles faisant l'objet du lotissement ont été totalement acquittées.

5.3 DÉLAI D'ÉMISSION DU PERMIS DE LOTISSEMENT

Lorsque la demande est faite en conformité avec le présent règlement et qu'elle contient toute les informations exigées en vertu dudit règlement, l'officier désigné de la municipalité dispose d'un délai de soixante (60) jours pour émettre le permis de lotissement, à compter de la date de réception de la demande accompagnée de tous les documents.

5.4 APPROBATION DU PLAN DE LOTISSEMENT

Lorsque les conditions de [l'article 5.2](#) du présent règlement sont respectées, l'officier désigné approuve le plan de lotissement. Suite à l'approbation de ce cadastre, l'officier est autorisé à émettre le permis de lotissement. L'émission du permis sera retourné au demandeur accompagnée d'un exemplaire du plan de lotissement approuvé et contresigné par l'officier désigné de la municipalité. De plus, l'officier désigné devra retourner un document témoignant de son approbation du plan de lotissement à l'arpenteur-géomètre qui a produit le plan de lotissement.

5.5 CADUCITÉ DU PERMIS DE LOTISSEMENT

Tout permis de lotissement est nul et sans effet s'il n'a pas reçu l'approbation du Ministère de la justice, division du cadastre dans un délai de deux (2) ans après la date d'émission dudit permis par la municipalité.

Après ce délai, une nouvelle demande de permis doit être faite et le montant payé pour le permis original n'est pas remboursable.

CHAPITRE 6 DISPOSITIONS ABROGATIVES

Le présent règlement abroge toutes dispositions réglementaires du même effet et plus spécifiquement le règlement N^o 90-003 et ses modifications.

CHAPITRE 7 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entrera en vigueur après l'accomplissement de toutes les formalités prévues par la loi.

DONNÉ À THORNE, QUÉBEC ce 4^{ième} jour de février 2003.

.....
Ross Vowles
Maire

.....
Robert Charette,
Secrétaire-trésorier

Date de l'adoption du projet de règlement : 9 juillet 2002
Date de l'adoption du règlement : 4 février 2003
Date de la réception du certificat de conformité : 2 septembre 2004