



RÈGLEMENT NUMÉRO 2636

RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT

BC2

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE 1 - ADMINISTRATION, DÉCLARATION ET INTERPRÉTATION DU RÈGLEMENT	1
1.1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES	1
1.1.1 Titre du règlement	1
1.1.2 Remplacement	1
1.1.3 Territoire visé	1
1.1.4 Lois et règlements	1
1.1.5 Validité	1
1.1.6 Personnes touchées	1
1.1.7 Règlement d'urbanisme	1
1.2 DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES	2
1.2.1 Structure du règlement	2
1.2.2 Interprétation du texte	2
1.2.3 Interprétation en cas de contradiction	3
1.2.4 Tableau, graphique et symbole	3
1.2.5 Concordance	3
1.2.6 Incompatibilité des dispositions	3
1.2.7 Renvois	3
1.2.8 Terminologie	3
1.3 DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES	3
1.3.1 Administration du règlement	3
1.3.2 Respect des règlements	4
1.3.3 Émission d'un permis de lotissement	4
1.3.4 Pouvoirs et devoirs du fonctionnaire désigné	4
1.3.5 Devoirs, obligation et responsabilités du propriétaire ou de l'occupant	4
1.3.6 Sanctions générales applicables	4
1.3.7 Entrée en vigueur	4
1.4 RÈGLES GÉNÉRALES DE CALCUL ET DE MESURE	4
1.4.1 Unités de mesure	4
1.4.2 Calcul de la largeur d'un lot	4
1.4.3 Lots situés à l'extérieur d'une courbe de rue concave	5
1.4.4 Calcul de la profondeur moyenne d'un lot	5
CHAPITRE 2 - VOIES DE CIRCULATION	7
2.1.1 Emprise	7
2.1.2 Cul-de-sac	7
2.1.3 Longueur des îlots	8
2.1.4 Pente d'une rue	8
2.1.5 Intersection	9
2.1.6 Passage ou sentier piéton	9

2.1.7	Réseau cyclable	9
CHAPITRE 3 - SUPERFICIE ET DIMENSION DES LOTS		11
<hr/>		
3.1	SUPERFICIE ET DIMENSION	11
<hr/>		
3.1.1	Subdivision des lots	11
3.1.2	Formes des lots	11
3.1.3	Lot transversal	11
3.1.4	Dimension minimale d'un lot	11
3.1.5	Exception	12
3.2	DISPOSITION PARTICULIÈRE À CERTAINS TYPES DE LOT	12
<hr/>		
3.2.1	Lot enclavé	12
3.2.2	Lot résiduel	12
3.2.3	Cadastre horizontal et vertical relativement à la copropriété d'immeuble	12
3.3	LOT DÉROGATOIRE	13
<hr/>		
3.3.1	Privilège au lotissement	13
3.3.2	Lot protégé par droit acquis	13
3.3.3	Utilisation d'un lot dérogatoire protégé par droit acquis	13
3.3.4	Agrandissement d'un lot dérogatoire	13
CHAPITRE 4 - CESSION DE TERRAIN POUR FINS DE PARCS, TERRAINS DE JEUX OU ESPACES NATURELS		1
<hr/>		
4.1.1	Obligation de cession et/ou de paiement	1
4.1.2	Acquisition d'une servitude	1
4.1.3	Règle de calcul (valeur / superficie)	1
4.1.4	Opération cadastrale antérieure	2
4.1.5	Exemption de cession et/ou de paiement	2
4.1.6	Contrat notarié	2
4.1.7	Autres conditions	2

LISTE DES TABLEAUX

TABLEAU 1 - Largeur minimale d'emprise	7
TABLEAU 2 - Largeur du réseau cyclable	9
TABLEAU 3 - Normes relatives aux opérations cadastrales et de distance d'un cours d'eau	12

Chapitre 1

**ADMINISTRATION, DÉCLARATION ET
INTERPRÉTATION DU RÈGLEMENT**



CHAPITRE 1 - ADMINISTRATION, DÉCLARATION ET INTERPRÉTATION DU RÈGLEMENT

1.1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

1.1.1 TITRE DU RÈGLEMENT

Le règlement s'intitule « Règlement de lotissement de la Ville de Côte Saint-Luc n° 2636 ».

1.1.2 REMPLACEMENT

Le présent règlement remplace, à toutes fins que de droits, le Règlement régissant les opérations cadastrales dans la Ville de Côte Saint-Luc numéro 2089, et tous ses amendements. Un tel remplacement n'affecte cependant pas les procédures intentées sous l'autorité des règlements ainsi remplacés, et ce, jusqu'à jugement final et exécutoire.

1.1.3 TERRITOIRE VISÉ

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Ville de Côte Saint-Luc.

1.1.4 LOIS ET RÈGLEMENTS

Aucune disposition du règlement ne peut être interprétée comme ayant pour effet de soustraire une personne à l'application d'une loi ou d'un règlement du gouvernement provincial ou fédéral, ainsi qu'à toute disposition d'un autre règlement municipal.

1.1.5 VALIDITÉ

Le Conseil adopte le présent règlement dans son ensemble et également chapitre par chapitre, section par section, article par article, paragraphe par paragraphe, alinéa par alinéa, sous-paragraphe par sous-paragraphe et sous-alinéa par sous-alinéa. Si un chapitre, une section, un article, un paragraphe, un alinéa, un sous-paragraphe ou un sous-alinéa du présent règlement est déclaré nul par une instance habilitée, le reste du règlement continue à s'appliquer.

1.1.6 PERSONNES TOUCHÉES

Le présent règlement s'impose aux personnes physiques comme aux personnes morales de droit public ou privé.

1.1.7 RÈGLEMENT D'URBANISME

Font partie intégrante du présent règlement à toutes fins que de droit le règlement sur les permis et certificats en vigueur, le règlement de construction en vigueur, le règlement de zonage en vigueur et le règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale en vigueur ainsi que leurs annexes et leurs futurs amendements.

1.2 DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

1.2.1 STRUCTURE DU RÈGLEMENT

Un système de numérotation international a été utilisé pour l'ensemble du règlement.

Le règlement est divisé en chapitres identifiés par des chiffres entiers. Un chapitre peut être divisé en sections identifiées par des numéros commençant par un chiffre suivi d'un point et d'un autre chiffre. Les sections comportent les articles composés du premier chiffre du chapitre suivi du numéro de sa section et finalement d'un chiffre suivant un ordre numérique commençant à 1 au début de chaque section.

Un article peut être divisé en paragraphes, identifié par des chiffres suivis du symbole « ° ». Un paragraphe peut être divisé en sous-paragraphes identifiés par des lettres minuscules suivis d'une parenthèse fermée et le sous-paragraphe peut aussi être divisé en sous-texte du sous-paragraphe identifié par des chiffres romains suivis d'une parenthèse. Le texte placé directement sous les articles constitue les alinéas.

CHAPITRE 1 TITRE DU CHAPITRE

1.1 TITRE DE LA SECTION

1.1.1 TITRE DE L'ARTICLE

Texte de l'alinéa

- 1° Texte du paragraphe
 - a) Texte du sous-paragraphe
 - i. Sous texte du sous-paragraphe

1.2.2 INTERPRÉTATION DU TEXTE

Les règles d'interprétations suivantes s'appliquent à ce règlement :

- 1° Quel que soit le temps du verbe employé dans ce règlement, toute disposition est tenue pour être en vigueur à toutes les époques et dans toutes les circonstances;
- 2° Le nombre singulier s'étend à plusieurs personnes ou à plusieurs choses de même espèce chaque fois que le contexte se prête à cette extension;
- 3° Le genre masculin comprend le genre féminin à moins que le contexte n'indique le contraire;
- 4° Les mots « personne » et « quiconque » désignent toute personne morale ou physique;
- 5° Chaque fois qu'il est prescrit qu'une chose « sera » faite ou « doit être » faite, l'obligation de l'accomplir est absolue;
- 6° L'autorisation de faire une chose comporte tous les pouvoirs nécessaires à cette fin;

7° Le mot « Ville » désigne la Ville de Côte Saint-Luc.

1.2.3 INTERPRÉTATION EN CAS DE CONTRADICTION

Dans ce règlement, à moins d'indication contraire, les règles suivantes s'appliquent :

- 1° En cas de contradiction entre le texte et un titre, le texte prévaut;
- 2° En cas de contradiction entre le texte et toute autre forme d'expression, le texte prévaut;
- 3° En cas de contradiction entre les données d'un tableau et un graphique, les données du tableau prévalent.

1.2.4 TABLEAU, GRAPHIQUE ET SYMBOLE

Un tableau, un graphique, un symbole ou toute forme d'expression autre que le texte proprement dit, qui est contenu ou auquel il fait référence, fait partie intégrante du règlement.

1.2.5 CONCORDANCE

Le présent règlement s'applique concurremment aux autres règlements d'urbanisme, lesquels règlements peuvent servir à l'interprétation des dispositions des présentes. Notamment, les dispositions du règlement sur les permis et certificats complètent le présent règlement et servent à son application. L'utilisation des mots « présent règlement » vise à la fois le règlement de lotissement et le règlement sur les permis et certificats.

1.2.6 INCOMPATIBILITÉ DES DISPOSITIONS

En cas d'incompatibilité entre deux dispositions à l'intérieur du présent règlement ou dans le présent règlement et un autre règlement, la disposition spécifique prévaut sur la disposition générale.

Lorsqu'une restriction ou une interdiction prescrite au présent règlement ou l'une quelconque de ses dispositions se révèle incompatible ou en désaccord avec tout autre règlement ou avec une autre disposition du présent règlement, la disposition la plus restrictive ou prohibitive doit s'appliquer, à moins qu'il y ait indication contraire.

1.2.7 RENVOIS

Tous les renvois à un autre règlement sont ouverts et s'étendent à toute modification que pourrait subir le règlement faisant l'objet du renvoi, postérieurement à l'entrée en vigueur du présent règlement.

1.2.8 TERMINOLOGIE

Voir l'annexe « C » du règlement de zonage en vigueur.

1.3 DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

1.3.1 ADMINISTRATION DU RÈGLEMENT

L'administration du présent règlement est confiée au fonctionnaire désigné par résolution du Conseil de la Ville de Côte Saint-Luc.

1.3.2 RESPECT DES RÈGLEMENTS

La délivrance d'un permis ou d'un certificat, l'approbation des plans et devis ainsi que les inspections effectuées par le fonctionnaire désigné ne libèrent aucunement le propriétaire ou le requérant de l'obligation d'exécuter ou de faire exécuter les travaux conformément aux exigences du présent règlement ou de tout autre règlement applicable.

1.3.3 ÉMISSION D'UN PERMIS DE LOTISSEMENT

Les conditions relatives à l'obtention d'un permis de lotissement prévues par le présent règlement sont prescrites par le règlement relatif aux permis et certificats et elles s'appliquent pour valoir comme si elles étaient ici énoncées au long.

1.3.4 POUVOIRS ET DEVOIRS DU FONCTIONNAIRE DÉSIGNÉ

Les dispositions concernant les pouvoirs et devoirs du fonctionnaire désigné se trouvent au règlement sur les permis et certificat en vigueur.

1.3.5 DEVOIRS, OBLIGATION ET RESPONSABILITÉS DU PROPRIÉTAIRE OU DE L'OCCUPANT

Les dispositions concernant les obligations et responsabilités du propriétaire ou de l'occupant se trouvent au règlement sur les permis et certificat en vigueur.

1.3.6 SANCTIONS GÉNÉRALES APPLICABLES

Les dispositions concernant les sanctions générales applicables et les recours judiciaires se trouvent au règlement permis et certificat numéro en vigueur.

1.3.7 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le règlement entre en vigueur conformément aux dispositions de la loi.

1.4 RÈGLES GÉNÉRALES DE CALCUL ET DE MESURE

1.4.1 UNITÉS DE MESURE

Les dimensions, superficies et autres mesures énoncées dans ce règlement sont exprimées en unité du système international métrique.

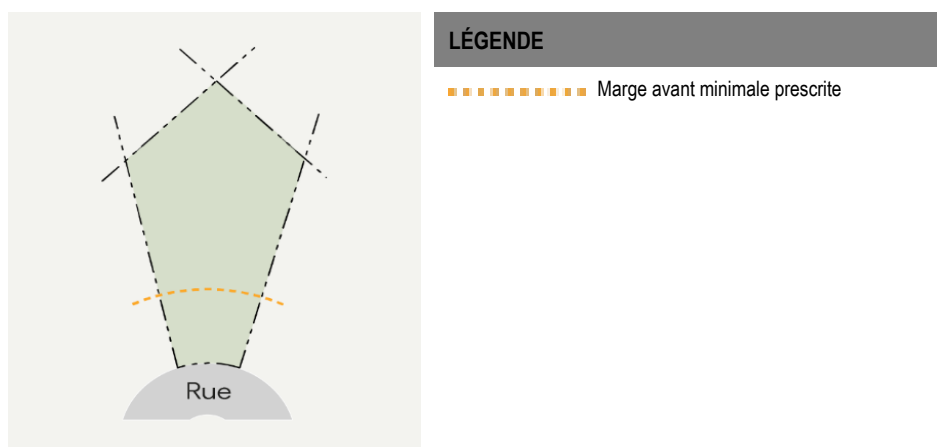
1.4.2 CALCUL DE LA LARGEUR D'UN LOT

La largeur d'un lot se calcule en prenant la mesure entre ses lignes latérales ou leurs prolongements.

1.4.3 LOTS SITUÉS À L'EXTÉRIEUR D'UNE COURBE DE RUE CONCAVE

Nonobstant l'article 1.4.2, dans le cas d'un lot situé à l'extérieur d'une courbe de rue concave, la largeur du lot peut être d'un minimum de 25 % de la largeur minimale prescrite. Cependant, la largeur du lot mesurée à la ligne de la marge avant minimale prescrite à la grille des spécifications doit être conforme à la norme de la largeur minimale prescrite.

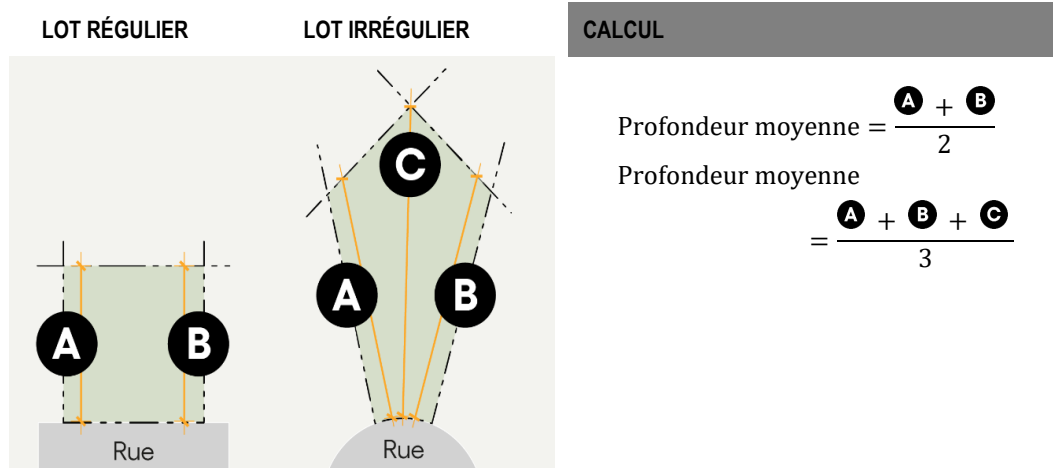
En tout temps, la superficie et la profondeur du lot doivent être conformes au présent règlement.



1.4.4 CALCUL DE LA PROFONDEUR MOYENNE D'UN LOT

La profondeur moyenne d'un lot se calcule en prenant la ligne droite représentant la plus grande distance entre le point milieu de la ligne avant du lot et le point milieu de la ligne arrière.

Dans le cas de lots triangulaires, le point milieu de la ligne arrière se confond avec le sommet arrière du triangle. Dans le cas de lots où la ligne avant et/ou arrière est brisée, la profondeur moyenne du lot se calcule à partir d'une ligne à l'avant et/ou à l'arrière du lot équilibrant la superficie située à l'intérieur et à l'extérieur de la propriété.



Chapitre 2

RUE ET VOIE DE CIRCULATION

CHAPITRE 2 - VOIES DE CIRCULATION

2.1.1 EMPRISE

L'emprise des différents types de voies de circulations doit avoir la largeur minimale prescrite selon le tableau suivant :

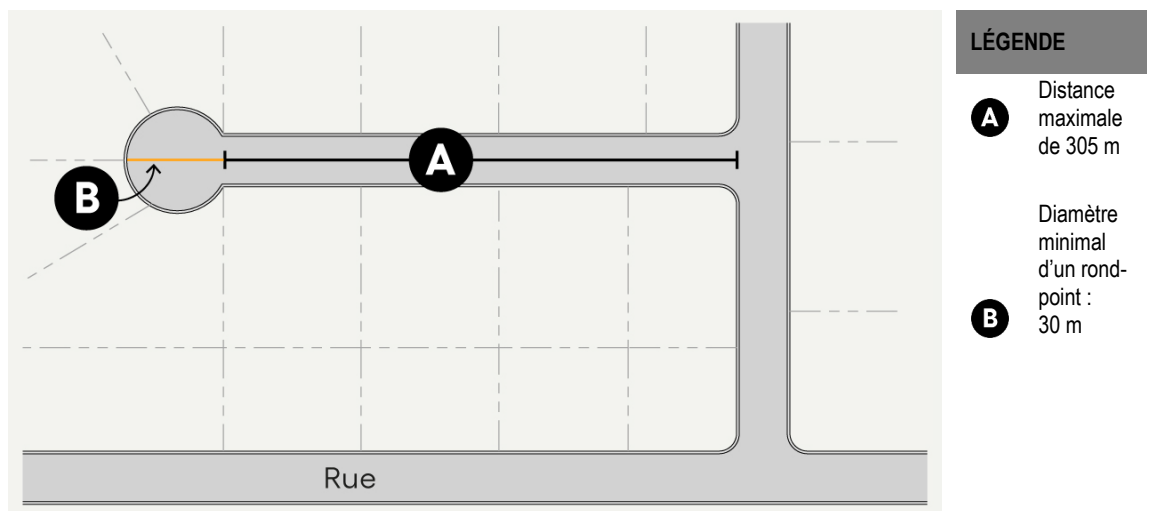
TABLEAU 1 - Largeur minimale d'emprise

TYPE D'EMPRISE	LARGEUR MINIMALE D'EMPRISE (M)
Artère	20
Collectrice	15
Local	10
Trottoir	1,5

2.1.2 CUL-DE-SAC

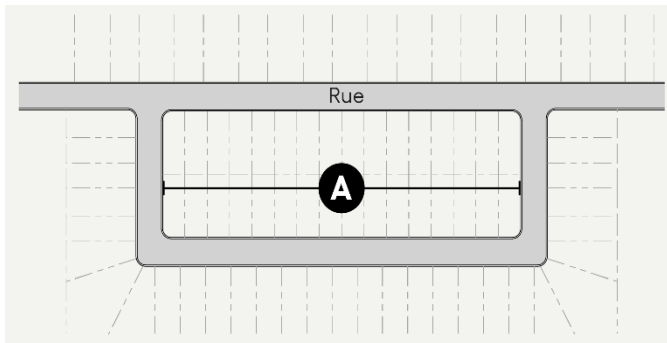
Toutes les nouvelles rues en cul-de-sac doivent se terminer en rond-point. Le diamètre de l'emprise du rond-point ne doit pas être inférieur à 30 m.

Seule une rue locale, dont la longueur maximale est de 305 m, peut se terminer en cul-de-sac.



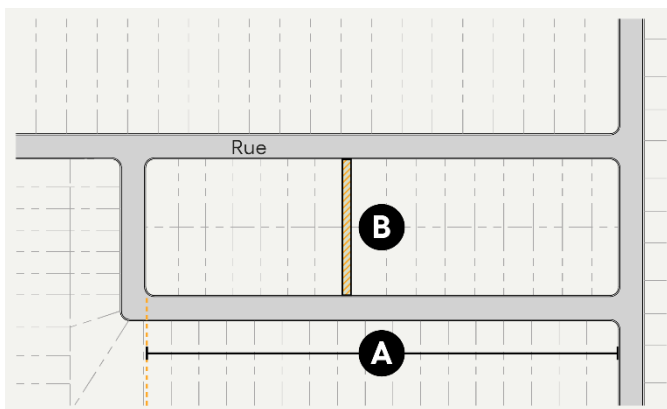
2.1.3 LONGUEUR DES ÎLOTS

La longueur d'un îlot doit être supérieure à 180 m et inférieure à 365 m. Cette distance peut toutefois être portée à 500 m si un lien piéton d'une largeur minimale de 6 m pouvant servir de voie de secours est prévu pour permettre un accès direct à une autre rue.



LÉGENDE

- A** Distance minimale de 180 m et distance maximale de 365 m



LÉGENDE

- A** Distance maximale de 500 m
- B** Passage piéton

2.1.4 PENTE D'UNE RUE

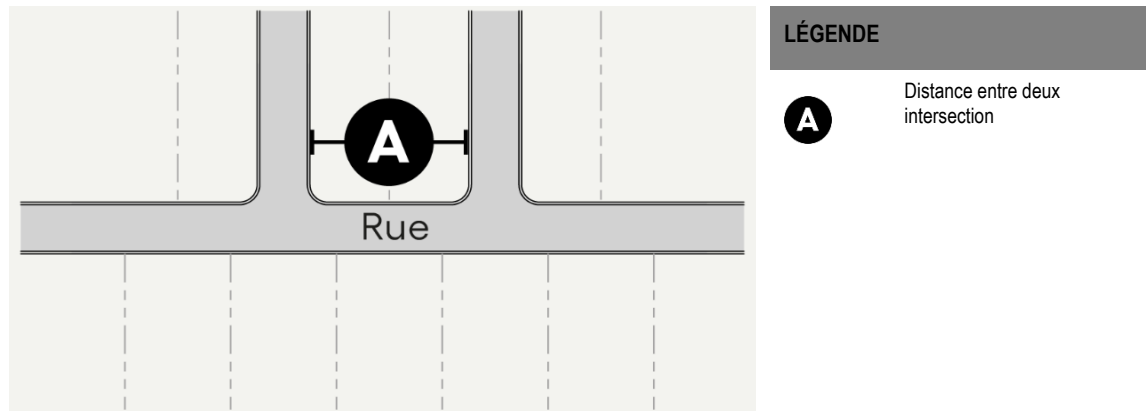
Une rue doit avoir une pente d'au plus 8 %.

2.1.5 INTERSECTION

Toute intersection doit :

- 1° Être à angle droit avec un écart admissible de l'ordre de 10°;
- 2° Être à une distance minimale de 55 m d'une autre intersection. Cette distance doit être calculée entre les limites les plus rapprochées des emprises des rues parallèles.

L'intersection de deux lignes de voie publique doit avoir un rayon de courbure d'au moins 6 m.



2.1.6 PASSAGE OU SENTIER PIÉTON

Toute partie de lot servant de passage ou de sentier piéton doit avoir une largeur minimale de 3 m.

2.1.7 RÉSEAU CYCLABLE

Dans le cas d'un projet de réseau cyclable intégré à une rue, la largeur de l'emprise de la rue doit être augmentée en tenant compte des largeurs fixées selon le tableau suivant.

TABLEAU 2 - Largeur du réseau cyclable

PISTE CYCLABLE	
Unidirectionnelle	2 m
Bidirectionnelle	3 m

Chapitre 3

SUPERFICIE ET DIMENSION DES LOTS



CHAPITRE 3 - SUPERFICIE ET DIMENSION DES LOTS

3.1 SUPERFICIE ET DIMENSION

3.1.1 SUBDIVISION DES LOTS

Tout lotissement de terrain doit être réalisé de telle façon afin que les lots aient frontage sur rue et qu'ils soient conformes aux exigences du présent règlement. Toutefois, le respect de ces exigences n'est pas requis dans les cas suivants :

- 1° Les opérations cadastrales destinées à la délimitation d'un parc, d'un passage ou d'un sentier piéton ou d'une servitude d'un réseau d'utilité publique;
- 2° Les opérations cadastrales visant l'agrandissement d'un terrain contigu, lequel est l'assiette d'une construction érigée et protégée par droits acquis.

Aucun plan de lotissement n'est accepté s'il a pour effet de réduire en superficie ou en dimensions un terrain à bâtir lorsque cette réduction a pour effet de rendre ce terrain non conforme aux exigences de superficie minimale, d'implantation, d'alignement de construction ou de dégagement, du présent règlement.

3.1.2 FORMES DES LOTS

Les lots doivent avoir une forme régulière, à angle droit ou à un angle variant entre 70 et 110 degrés. Dans un cas exceptionnel où la topographie l'exige, en raison de contraintes naturelles, en raison du cadastre original ou d'un projet de lotissement adjacent à un lotissement existant, le lot peut présenter des lignes brisées.

Dans tous les cas, la largeur minimale doit être respectée de façon à ne pas créer un lot dont l'implantation du bâtiment principal se trouve à l'arrière d'un autre lot, isolé ou non de la rue ou enclavé entre deux lots.

3.1.3 LOT TRANSVERSAL

La création d'un lot transversal est autorisée uniquement pour un usage Habitation multifamiliale « H3 », Habitation collective « H4 », pour un usage du groupe Commercial et Public.

3.1.4 DIMENSION MINIMALE D'UN LOT

Un terrain dans le corridor riverain doit être conforme aux dimensions du tableau suivant.

À l'extérieur d'un corridor riverain, les dimensions minimales d'un terrain sont celles spécifiées à la grille des usages et normes produites en annexe C du règlement de zonage.

TABLEAU 3 - Normes relatives aux opérations cadastrales et de distance d'un cours d'eau

DIMENSIONS DES LOTS DESSERVIS PAR L'AQUEDUC ET L'ÉGOUT	
LOT SITUÉ À L'INTÉRIEUR DU CORRIDOR RIVERAIN	
Superficies minimales	2000 m ² (1875 m ²)
Largeur sur la ligne avant minimale pour un lot adjacent à un cours d'eau ou lac	30 m ¹
Largeur sur la ligne avant minimale pour un lot non adjacent à un cours d'eau ou lac	25
Profondeur minimale pour un lot adjacent à un cours d'eau ou lac	75 m (60 m) ¹
Profondeur minimale pour un lot non adjacent à un cours d'eau ou lac	-
Distance entre un plan d'eau et tout type de voie de circulation pour un lot adjacent à un cours d'eau ou lac ¹	75 m (60 m) ²

Note : Les données entre parenthèses précisent les assouplissements permis. Il faut comprendre qu'à l'origine, les normes minimales s'exprimaient en mesures anglaises. Le passage au système métrique s'est fait en les ajustant à la hausse. Aussi, le premier assouplissement apporté a consisté à ajuster la conversion.

⁽¹⁾Dans les cas de routes perpendiculaires au lac ou cours d'eau, il n'y a pas de profondeur minimale pour les lots adjacents à ce lac ou ce cours d'eau si l'alignement des lots est parallèle à la rive. Dans ces cas, pour les lots entièrement, partiellement ou non desservis, la largeur du lot mesurée sur la ligne avant doit alors être majorée de la largeur de la rive afin d'assurer la protection de la bande riveraine.

⁽²⁾ Dans le cas des lots adjacents au plan d'eau, la profondeur ou la distance entre une route, une rue, un chemin ou toute voie de circulation automobile et un cours d'eau se mesure à partir de la ligne des hautes eaux.

3.1.5 EXCEPTION

Les opérations cadastrales à des fins municipales et d'utilité publique qui ne nécessitent pas de services autonomes ou municipaux d'approvisionnement en eau et d'évacuation des eaux usées ne sont pas visées par les normes minimales sur la superficie de lots et les dimensions de lot de la présente section.

3.2 DISPOSITION PARTICULIÈRE À CERTAINS TYPES DE LOT

3.2.1 LOT ENCLAVÉ

Toute opération cadastrale qui a pour effet de créer un lot enclavé est prohibée, sauf pour un service d'utilité publique, l'emprise d'un sentier piétonnier et une bande de protection ou de conservation naturelle.

3.2.2 LOT RÉSIDUEL

Aucun permis de lotissement ne peut être délivré pour une opération cadastrale qui a pour effet de créer ou de laisser un résidu de lot non constructible à l'exception des situations suivantes :

- 1° Le lot non constructible est créé dans le but de l'aliéner à une propriété adjacente;
- 2° Le lot non constructible est créé dans le but de l'aliéner à des fins d'utilité publique.

Dans le cas prévu au premier paragraphe, les demandes de permis de lotissement doivent être effectuées en même temps.

3.2.3 CADASTRE HORIZONTAL ET VERTICAL RELATIVEMENT À LA COPROPRIÉTÉ D'IMMEUBLE

Nonobstant toute disposition contraire, les dispositions relatives à la superficie et aux dimensions des lots ne s'appliquent qu'au lot originaire qui doit être créé et non aux subdivisions dudit lot

originaires créées pour identifier les parties communes et les parties exclusives de l'immeuble ou des immeubles détenus en copropriété.

3.3 LOT DÉROGATOIRE

3.3.1 PRIVILÈGE AU LOTISSEMENT

Afin d'avoir un privilège au lotissement, le terrain doit être loti avant le 30 novembre 1982 ou à la date du jour qui précède celui de l'entrée en vigueur du premier règlement de contrôle intérimaire de la municipalité régionale de comté. Les dispositions applicables en l'espèce de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme s'appliquent concernant les privilèges au lotissement.

3.3.2 LOT PROTÉGÉ PAR DROIT ACQUIS

Un lot dérogatoire est protégé par droit acquis s'il rencontre l'une des conditions suivantes :

- 1° Il constituait un lot distinct le jour de son immatriculation faite en vertu de la Loi favorisant la réforme du cadastre québécois;
- 2° Les dispositions des articles 256.1, 256.2 ou 256.3 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme y trouvent application.

3.3.3 UTILISATION D'UN LOT DÉROGATOIRE PROTÉGÉ PAR DROIT ACQUIS

Un lot dérogatoire protégé par droit acquis peut être utilisé et une construction peut y être érigée pourvu que toutes les dispositions du règlement de zonage et du règlement de construction soient respectées, à l'exception de celles concernant les dimensions et la superficie du lot du règlement de lotissement.

3.3.4 AGRANDISSEMENT D'UN LOT DÉROGATOIRE

Une opération cadastrale visant à augmenter les dimensions ou la superficie d'un lot dérogatoire est autorisée aux conditions suivantes :

- 1° Lorsqu'il y a impossibilité de répondre aux exigences du règlement de lotissement;
- 2° Lorsque la situation dérogatoire ou l'élément dérogatoire n'est pas aggravé.

Chapitre 4

**CESSION DE TERRAIN POUR FINS DE PARCS,
TERRAINS DE JEUX OU ESPACES NATURELS**

CHAPITRE 4 - CESSION DE TERRAIN POUR FINS DE PARCS, TERRAINS DE JEUX OU ESPACES NATURELS

4.1.1 OBLIGATION DE CESSION ET/OU DE PAIEMENT

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan d'opération cadastrale, qu'une rue soit prévue ou non, aux fins de favoriser l'établissement, le maintien et l'amélioration de parcs et de terrains de jeux et la préservation d'espaces naturels, le propriétaire doit verser à la Ville une somme d'argent.

Malgré l'alinéa précédent, le Conseil peut exiger du propriétaire qu'il prenne l'un et/ou l'autre des engagements suivants :

- 1° Céder gratuitement à la Ville un terrain ou une servitude qui, de l'avis du Conseil, convient à l'établissement ou à l'agrandissement d'un parc ou d'un terrain de jeux, ou au maintien d'un espace naturel;
- 2° Effectuer le versement prévu au premier alinéa.

Le ou les terrains ou servitudes cédés gratuitement par le propriétaire peuvent être un ou des terrains, une ou des servitudes qui ne sont pas compris dans le plan relatif à l'opération cadastrale, s'il y a entente à cet effet entre le propriétaire de l'ensemble des terrains compris dans le plan relatif à l'opération cadastrale et la municipalité. Le ou les terrains, la ou les servitudes visées dans l'entente doivent cependant faire partie du territoire de la ville. Cette entente prévaut sur toutes règles établies en vertu du présent règlement.

4.1.2 ACQUISITION D'UNE SERVITUDE

L'acquisition d'une servitude par la Ville emporte le droit d'en aménager l'assiette, notamment par la construction d'infrastructures ou d'équipements dont l'utilisation est inhérente à l'utilisation ou au maintien d'un parc, d'un terrain de jeux ou d'un espace naturel et aucun terme ne peut être stipulé à l'égard d'une servitude acquise par une ville.

4.1.3 RÈGLE DE CALCUL (VALEUR / SUPERFICIE)

La superficie du terrain ou la servitude devant être cédée et/ou la somme versée doit représenter 10 % de la superficie et de la valeur, respectivement, du site.

Si le propriétaire doit faire à la fois un engagement et un versement, le total de la valeur du terrain ou de la servitude devant être cédé et de la somme versée doit représenter 10 % de la valeur du site.

Dans le cas d'un versement en argent, la valeur du site est considérée à la date de la réception de l'ensemble des documents requis pour la demande de permis de lotissement et est déterminée selon les concepts applicables en matière d'expropriation.

La valeur du terrain devant être cédé ou du site est établie à partir de la valeur au rôle d'évaluation foncière de la Ville de l'année courante, selon l'une des deux manières suivantes :

- 1° Si le terrain, y compris le site, dont la valeur doit être établie constitue, à la date visée au premier alinéa, une unité d'évaluation inscrite au rôle ou une partie d'une telle unité dont la

valeur est distinctement inscrite au rôle, sa valeur aux fins de la présente section est le produit que l'on obtient en multipliant la valeur inscrite au rôle de l'unité ou de sa partie correspondant au terrain dont la valeur doit être établie, selon le cas, par le facteur du rôle établi conformément à l'article 264 de la Loi sur la fiscalité municipale (L.R.Q., c.F-2.1);

- 2° Si le terrain n'est pas une telle unité ou partie d'unité telle qu'énoncée ci-haut, sa valeur doit être établie par un évaluateur agréé mandaté par la Ville selon les concepts applicables en matière d'expropriation. Cette évaluation est faite aux frais du propriétaire.

4.1.4 OPÉRATION CADASTRALE ANTÉRIEURE

Est considéré au crédit du propriétaire, toute cession ou tout versement fait à l'occasion d'une opération cadastrale antérieure concernant la totalité ou partie de l'ensemble des terrains compris dans le plan relatif à l'opération cadastrale.

4.1.5 EXEMPTION DE CESSION ET/OU DE PAIEMENT

L'obligation de céder du terrain ou une servitude ou de verser de l'argent pour fins de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels ne s'applique pas dans les cas suivants :

- 1° Une opération cadastrale d'annulation, de correction ou de remplacement de numéros de lots n'entraînant aucune augmentation du nombre de terrains à construire;
- 2° Une opération cadastrale qui vise un cadastre vertical effectué lors de la conversion d'un immeuble en copropriété divise;
- 3° La nouvelle identification cadastrale, par suite d'un regroupement de plusieurs parcelles identifiées sous des numéros distincts, conformément à l'article 3043 du Code civil du Québec;
- 4° Une opération cadastrale rendue nécessaire par suite de l'exercice d'un droit d'expropriation;
- 5° Une opération cadastrale ayant pour objet une partie de terrain que la Ville acquière de sa propre initiative. La partie de terrain ne fait pas l'objet d'une cessation ou un paiement pour fins de parc.

4.1.6 CONTRAT NOTARIÉ

Tout contrat notarié devant être passé en vertu du présent chapitre le sera devant un notaire désigné et nommé par le propriétaire.

Les frais du contrat notarié occasionnés par la cession ou la promesse de cession à la Ville, de la superficie du terrain compris ou non dans le site visé par l'opération cadastrale, sont à la charge du propriétaire.

4.1.7 AUTRES CONDITIONS

La cessation d'un terrain pour frais de parc, terrains de jeux ou espaces naturels doit aussi respecter les conditions suivantes :

- 1° Un terrain cédé doit être libre de toute charge, priorité ou hypothèque et il doit former un ou plusieurs lots distincts;
- 2° Les frais de notaire de la cession sont à la charge du propriétaire cédant;

-
- 3° Sauf si le Conseil en juge autrement, le terrain cédé en vertu de l'article 4.1.1 doit être libre de tout droit de passage ou de toute autre servitude, que ce soit en faveur d'une société d'utilité publique ou de toute autre personne physique ou morale, que ce soit pour des fins de passage d'une ligne de transport ou de distribution d'énergie hydro-électrique, de conduits téléphoniques, d'un pipeline ou pour quelle qu'autre fin, que cette servitude soit exercée ou non;
 - 4° Si le Conseil juge à propos d'accepter, pour des fins de parcs ou de terrains de jeux, un terrain ou une partie de terrain grevé d'une servitude, la superficie de ce terrain ou de cette partie de terrain doit être multipliée par 0,5 avant d'être incluse dans le total de la superficie du terrain cédé. Ainsi, dans le cas d'une opération cadastrale obligeant la cession de 10 000 m² de terrain, la superficie cédée pourra être de 10 000 m² de terrain libre de toute servitude ou, si le Conseil le juge à propos, d'un mélange composé par exemple de 10 000m² de terrain grevé d'une servitude (comptant donc pour 5 000 m²) et de 5 000 m² de terrain libre de toute servitude;
 - 5° Les deux paragraphes qui précèdent ne peuvent être interprétés comme obligeant le Conseil à accepter, pour fins de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels, du terrain grevé d'une servitude ou comme une renonciation du Conseil à son privilège de n'accepter du terrain qu'aux endroits où il le juge à propos.