

**CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
COMTÉ BROME-MISSISQUOI
COWANSVILLE**

RÈGLEMENT NUMÉRO 1842-06-2026

MODIFIANT LE RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT NUMÉRO 1842 AFIN DE PRÉCISER LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX CESSIONS POUR FINS DE PARCS, D'ACTUALISER LES EXEMPTIONS APPLICABLES, D'INTRODUIRE DES RÈGLES EN MATIÈRE DE RÉNOVATION CADASTRALE ET DE CLARIFIER LES DISPOSITIONS POUR LES PROJETS INTÉGRÉS

CONSIDÉRANT QUE la Ville de Cowansville a le pouvoir, en vertu de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, ch. A-19.1), de modifier son règlement de lotissement;

CONSIDÉRANT QUE la Ville peut exiger la cession de terrains ou le versement d'une somme d'argent aux fins de l'établissement, du maintien et de l'amélioration de parcs, de terrains de jeux et de la préservation d'espaces naturels;

CONSIDÉRANT QUE le présent règlement a pour objet de préciser et d'actualiser les dispositions applicables aux cessions pour fins de parcs, notamment en révisant les cas d'exemption, en encadrant les situations liées à la rénovation cadastrale et en modifiant les règles d'établissement de la valeur applicable. Il vise également à clarifier les dispositions pour les projets intégrés;

CONSIDÉRANT QU'il y a lieu d'adapter la réglementation afin de mieux refléter les réalités actuelles du développement du territoire, notamment en matière d'usages publics, municipaux, agricoles ainsi que les projets intégrés;

CONSIDÉRANT QU' il y a lieu d'assurer une application équitable et uniforme aux principes reconnus en matière d'évaluation foncière et d'expropriation;

CONSIDÉRANT QU'avis de motion du présent règlement a dûment été donné le ;

EN CONSÉQUENCE,

Le Conseil de la Ville de Cowansville décrète ce qui suit :

Article 1 – Modification des vocations visées par les exemptions de cession pour fins de parcs

Le règlement de lotissement numéro 1842 est modifié à son article 22 – RESTRICTIONS par le remplacement du paragraphe 2° du premier alinéa, par le suivant :

ACTUEL	PROPOSÉ
<i>« 2° Dans le cas d'une opération cadastrale pour un terrain dont la vocation principale proposée du site est pour un usage agricole ou public. »</i>	<i>« 2° Dans le cas d'une opération cadastrale visant un terrain dont la vocation principale du site est destinée à un usage public, un parc, un espace vert ou une piste cyclable ou multifonctionnelle. »</i>

Article 2 – Ajout d'exemptions relatives aux cessions pour fins de parcs

Le règlement de lotissement numéro 1842 est modifié à son article 22 par l'ajout, après le paragraphe 3° du premier alinéa, des paragraphes 4° et 5° suivants :

« 4° Pour toute opération cadastrale effectuée sur un site appartenant à la Ville.

5° Dans le cas d'un plan relatif à une opération cadastrale ou d'un permis de construction en zone agricole établie en vertu de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (RLRQ, chapitre P-41.1), lorsque cette opération ou ce permis est réalisé uniquement à des fins agricoles. »

Article 3 – Ajout d'une disposition relative aux cessions pour fins de parcs en contexte de rénovation cadastrale

Le règlement de lotissement numéro 1842 est modifié par l'ajout, après l'article 22, de l'article 22,1 suivant :

« 22.1 Dispositions spécifiques lors d'une rénovation cadastrale

La cession pour fins de parcs, terrains de jeux et d'espaces naturels s'applique également lorsqu'un permis de construction est demandé pour la mise en place d'un nouveau bâtiment principal sur un immeuble dont l'immatriculation à titre de lot distinct n'a pas fait l'objet de la délivrance d'un permis de lotissement, en raison du fait qu'elle résulte de la rénovation cadastrale. »

Article 4 – Modification des règles d'établissement de la valeur aux fins des cessions pour fins de parcs

Le règlement de lotissement numéro 1842 est modifié à son article 23 – RÈGLES DE CALCUL par le remplacement des paragraphes 1°, 2°, 3° et 4° du premier alinéa par les suivants :

ACTUEL	PROPOSÉ
<p>« 1° Au sens du présent règlement, la valeur totale de l'ensemble des lots, incluant les rues et tout terrain à être cédé à la Ville, compris dans le plan relatif à l'opération cadastrale est considérée à la date de la réception par la Ville du plan relatif à l'opération cadastrale jugée conforme aux règlements d'urbanisme et est établie selon la valeur inscrite au rôle d'évaluation foncière de la Ville.</p> <p>2° Si un terrain, y compris le site (l'ensemble des lots compris dans le plan relatif à l'opération cadastrale) dont la valeur doit être établie constitue, à la date visée au paragraphe 1° 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 du présent règlement 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., ch. F-2.1). »</p>	<p>«1° la valeur du terrain, de la servitude à être cédée ou du site est considérée à la date de la réception, par la municipalité, de la demande de permis de construction ou du plan relatif à l'opération cadastrale, selon le cas, et est établie selon les concepts applicables en matière d'expropriation.</p> <p>2° Cette valeur est établie, aux frais du propriétaire, par un évaluateur agréé mandaté par la municipalité.</p> <p>3° Les règles de calcul doivent tenir compte, au crédit du propriétaire, de tout versement effectué à l'occasion d'une opération cadastrale antérieure concernant la totalité ou une partie de l'ensemble des lots compris dans le plan relatif à l'opération cadastrale, dans le cadre d'un projet réalisé par phase ou non. »</p>

<p>3° À défaut de rencontrer les conditions énumérées au paragraphe 2° la valeur doit être établie, aux frais du propriétaire, par un évaluateur agréé mandaté par la Ville, selon les concepts applicables en matière d'expropriation.</p> <p>4° Les règles de calcul doivent tenir compte, au crédit du propriétaire, de tout versement fait à l'occasion d'une opération cadastrale antérieure concernant la totalité ou partie de l'ensemble des lots compris dans le plan relatif à l'opération cadastrale, dans le cas cadre d'un projet par phase ou non. »</p>	
--	--

Article 5 – Dispositions spécifique pour un projet d'ensemble ou un projet intégré

Le règlement de lotissement numéro 1842 est modifié à son article 42 – FORME DE LOTS de la manière suivante :

- a) le retrait du deuxième alinéa;
- b) le remplacement du deuxième alinéa par l'article 42.1 suivant :

ACTUEL	PROPOSÉ
<p>« Malgré ce qui précède, il est permis pour les projets intégrés seulement, d'avoir des lots qui ne répondent pas aux paragraphes précédents. Cependant le terrain doit avoir les caractéristiques requises en prenant compte de l'usage et du nombre total des logements, et ce, sans être inférieur à ½ hectare de superficie.»</p>	<p>« 42.1 – FORME DES LOTS POUR UN PROJET INTÉGRÉ OU UN PROJET D'ENSEMBLE</p> <p>Dans le cadre d'un projet intégré ou d'un projet d'ensemble, et conformément au règlement de zonage en vigueur, il est permis de créer des lots ne possédant aucune façade sur rue.</p> <p>Malgré ce qui précède, le terrain visé par un tel projet doit être contigu à une rue publique et présenter une largeur minimale conforme aux exigences applicables à l'usage projeté, en retenant la norme la moins restrictive.</p> <p>Chaque bâtiment principal doit être implanté sur un lot distinct, sans égard à la superficie de ce lot.</p> <p>Le terrain doit présenter une superficie conforme aux exigences applicables, lesquelles tiennent compte de l'usage projeté ainsi que du nombre total de logements. En aucun cas, cette superficie ne peut être inférieure à 0,5 hectare. »</p>

Article 6 – Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la Loi.

SYLVIE BEAUREGARD, MAIRESSE

JULIE LAMARCHE, OMA, GREFFIÈRE

PROJET



Cowansville

Règlement numéro 1842-06-2026

MODIFIANT LE RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT NUMÉRO 1842 AFIN DE PRÉCISER LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX CESSIONS POUR FINS DE PARCS, D'ACTUALISER LES EXEMPTIONS APPLICABLES, D'INTRODUIRE DES RÈGLES EN MATIÈRE DE RÉNOVATION CADASTRALE ET DE CLARIFIER LES DISPOSITIONS POUR LES PROJETS INTÉGRÉS

CERTIFICAT

Avis de motion donné le
Adoption du projet de règlement le
Assemblée publique de consultation le
Adoption du règlement le
Approbation du règlement par la M.R.C. le
Publié conformément à la Loi le

SYLVIE BEAUREGARD, MAIRESSE

JULIE LAMARCHE, OMA, GREFFIÈRE