

REGLEMENT NUMÉRO 1935
DÉCRÉTANT L'IMPOSITION DES DIVERS TAUX DE TAXATION, AUTRES
COMPENSATIONS AINSI QUE LEUR MODE DE PAIEMENT (EXERCICE FINANCIER
2026)

Considérant qu'un avis de motion du présent règlement a dûment été donné à la séance du 19 janvier 2026 et que le projet de règlement a été présenté à cette même séance ;

Considérant les dispositions de la *Loi sur la fiscalité municipale* (RLRQ c. F-2.1) ;

À sa séance du 21 janvier 2026, le Conseil municipal de Cowansville décrète ce qui suit :

SECTION I – TAXES FONCIÈRES GÉNÉRALES ET SPÉCIALES

- 1.1 Les catégories d'immeubles pour lesquelles la municipalité fixe plusieurs taux de taxes sont celles déterminées par la *Loi sur la fiscalité municipale* (RLRQ c.F-2.1) à savoir :
- Catégorie résiduelle;
 - Catégorie des immeubles de six logements et plus;
 - Catégorie des immeubles non résidentiels;
 - Catégorie des immeubles industriels;
 - Catégorie des terrains vagues desservis;
 - Catégorie des immeubles agricoles;
 - Catégorie des immeubles forestiers.

Une unité d'évaluation peut appartenir à plus d'une catégorie (immeuble mixte).

- 1.2 Les dispositions énoncées aux articles 244.29 à 244.64 de la *Loi sur la fiscalité municipale* (RLRQ c. F-2.1) s'appliquent intégralement.
- 1.3 Une taxe aux taux du 100 \$ de la valeur portée au rôle d'évaluation mentionné pour chacune des catégories et sous-catégories citées au tableau joint au présent article est imposée et prélevée annuellement pour les dépenses générales ainsi que pour les paiements annuels en capital et en intérêts contractés en vertu de règlements d'emprunt, sur les biens-fonds imposables et compensables des immeubles situés sur le territoire de la Ville :

Catégorie	Taux (par 100 \$ d'évaluation)
Résiduelle (taux de base)	0,523 \$
Immeubles de six logements et plus	0,621 \$
Immeubles non résidentiels :	
a) Tranche de valeur inférieure à 800 000 \$	1,687 \$
b) Tranche de valeur supérieure à 800 000 \$	1,893 \$
Immeubles industriels :	
a) Tranche de valeur inférieure à 800 000 \$	1,707 \$
b) Tranche de valeur supérieure à 800 000 \$	1,914 \$
Terrains vagues desservis	1,163 \$
Immeubles agricoles	0,523 \$
Immeubles forestiers	0,523 \$

- 1.4 Il est imposé et sera prélevé pour l'année 2026 sur tous les biens-fonds imposables et compensables de la Ville, une taxe spéciale de 0.093 \$ par cent dollars (100 \$) de la valeur portée au rôle d'évaluation pour se procurer la somme de 2 532 253 \$ prévue au budget et nécessaire pour le paiement de la quote-part des services de la Sûreté du Québec.
- 1.5 Il est imposé et sera prélevé pour l'année 2026 sur tous les biens-fonds imposables et compensables de la Ville, une taxe spéciale de 0.023 \$ par cent dollars (100 \$) de la valeur portée au rôle d'évaluation pour se procurer la somme de 624 392 \$ prévue au budget et nécessaire pour le paiement de la quote-part pour la Municipalité régionale de comté de Brome-Missisquoi.

- 1.6 Il est imposé et sera prélevé pour l'année 2026 une taxe spéciale ou une compensation pour pourvoir au paiement des dépenses engagées relativement aux intérêts et au remboursement en capital des échéances de l'année sur les emprunts contractés par règlement de la Ville et dont le coût est à la charge des contribuables d'une partie du territoire de la municipalité.

Chaque taxe spéciale ou compensation est imposée aux contribuables des règlements concernés, aux conditions qui y sont prévues.

SECTION 2 – COMPENSATION POUR SERVICES MUNICIPAUX DE CERTAINS IMMEUBLES NON IMPOSABLES

- 2.1. Tout immeuble visé par une reconnaissance en vigueur et prévu à l'article 204 (10) de la *Loi sur la fiscalité municipale* (RLRQ c. F-2.1), est assujetti pour l'exercice financier 2026 au paiement d'une compensation pour services municipaux au taux de 0,32 \$ par cent dollars (100 \$) de la valeur portée au rôle d'évaluation.
- 2.2. Tout immeuble visé à l'égard de l'article 204 (5) de la *Loi sur la fiscalité municipale* (RLRQ c. F-2.1), est assujetti pour l'exercice financier 2026 au paiement d'une compensation pour services municipaux au taux de 0,639 \$ par cent dollars (100 \$) de la valeur portée au rôle d'évaluation.

SECTION 3 – TARIFICATION POUR LE SERVICE D'ENLÈVEMENT ET DE DISPOSITION DES ORDURES, DES MATIÈRES ORGANIQUES ET L'ÉCOCENTRE

Section 3 A) - Écocentre

- 3.1 Pour pourvoir aux dépenses relatives à la quote-part de la MRC pour les dépenses liées à l'écocentre, une tarification de 45 \$ par unité de logement inscrit au rôle d'évaluation foncière est exigée.

Section 3 B) - Service d'enlèvement et de disposition des ordures

- 3.2 Pour pourvoir aux dépenses relatives au service d'enlèvement et de disposition des ordures, une tarification de 101 \$ par unité de logement inscrit au rôle d'évaluation foncière est exigée.

Pour l'application de cet article, le propriétaire d'un immeuble de 6 logis et plus, doit se munir à ses frais, d'un conteneur à chargement avant (2 v, 4 v, 6 v ou 8 v) et placer ces contenants dans un endroit facile d'accès.

De plus, une tarification supplémentaire de 23 \$ par chambre sera exigée pour pourvoir aux dépenses relatives au service d'enlèvement et de disposition des ordures.

- 3.3. Malgré le précédent article, chaque immeuble desservant un complexe résidentiel pour personnes âgées dont le code d'utilisation du bien-fonds selon le Manuel d'évaluation foncière du Québec se situe entre 1541 et 1543 et utilisant le service de conteneur à chargement avant pour les collectes des ordures, sera tarifé en fonction de l'article 3.6.
- 3.4 Pour pourvoir aux dépenses relatives au service d'enlèvement et de disposition des ordures de tout immeuble non résidentiel (commerces et industries), une tarification de 101 \$ par local/unité inscrit au rôle d'évaluation est exigée.
- Pour bénéficier de cette tarification, la fréquence des collectes doit être la même que la collecte des logements résidentiels. Le nombre maximal de locaux ou lieux d'affaires facturables par immeuble est de 15, le nombre excédentaire n'étant pas facturé.
- 3.5. Un immeuble mixte (résidentiel et commercial) qui a une valeur non résidentielle au rôle d'évaluation inférieur à 15 % (Classe R1 à R4), n'est pas tenu au paiement du tarif applicable à l'article 3.4.

- 3.6 Tout immeuble à usage non résidentiel (commerces et industries), ne peut bénéficier de la tarification établie à l'article 3.4 si l'immeuble est muni de conteneurs à chargement avant, et ce, tant que la collecte et disposition des ordures de l'immeuble est offerte par la Ville. Dans un tel cas, la tarification par immeuble est établie comme suit :

Contenants servant à la gestion du service d'enlèvement et de dispositions des ordures				
Nombre de levées	Grosseur du conteneur			
	2 v	4 v	6 v	8 v
1 fois / 2 semaines	915 \$	1 681 \$	2 379 \$	3 144 \$
1 fois / semaine	1 403 \$	2 677 \$	3 868 \$	5 130 \$
2 fois / semaine	2 322 \$	4 516 \$	6 651 \$	8 843 \$

Cependant, dans le cas où un conteneur est utilisé pour un immeuble mixte (résidentiel et commercial), la présente tarification sera ajoutée à la tarification prévue selon l'article 3.2 pour la portion résidentielle.

Si un conteneur est partagé entre plusieurs immeubles, la tarification est partagée et taxée pour chaque propriétaire. Cependant, la Ville peut imposer cette tarification selon une convention de répartition écrite et signée par tous les propriétaires et transmise au service des finances et de la trésorerie.

- 3.7. Tout propriétaire d'un immeuble à usage non résidentiel (industries et commerces) peut être exempté des tarifications s'il démontre à la Ville qu'il détient un contrat de collectes des ordures avec un contractant autre que la Ville, et ce, pour les mois où le contrat est en vigueur. Pour bénéficier de cette exemption, une demande annuelle écrite doit être présentée au Service de la trésorerie et être accompagnée d'une copie dudit contrat.

Dans le cas d'un immeuble mixte (résidentiel et commercial), seule la portion non résidentielle sera exemptée, les tarifs selon l'article 3.2 demeureront en vigueur pour la portion résidentielle.

- 3.8 Pour les immeubles non imposables à usage institutionnel (CPE, réseau de la santé, écoles, palais de justice et pénitencier, etc.), le service de la collecte des ordures n'est pas offert par la Ville. Par conséquent, tout propriétaire doit se munir, à ses frais, d'un contrat d'enlèvement et de disposition des ordures.
- 3.9 Aux fins de l'application du présent règlement, le nombre de bacs et de conteneurs par immeuble ne pourra excéder le nombre autorisé par le règlement concernant la gestion des matières résiduelles et leur disposition.

Section 3 C) - Service d'enlèvement et de disposition des matières organiques

- 3.10 Pour pourvoir aux dépenses relatives au service d'enlèvement et de disposition des matières organiques, une tarification de 56 \$ par unité de logement inscrit au rôle d'évaluation foncière est exigée.

De plus, une tarification supplémentaire de 13 \$ par chambre sera exigée pour pourvoir aux dépenses relatives au service d'enlèvement et de disposition des matières organiques.

Section 3 D) - Autres applications

- 3.11 Toute tarification pour le service d'enlèvement et de disposition des ordures, des matières organiques et l'écocentre est exigible même si le service est refusé ou encore si le logement, la chambre ou le local est vacant.

Chacune des tarifications imposées est également imposée au propriétaire et est facturée pour la période correspondant à l'année civile ou à compter de la date d'inscription au rôle foncier dans le cas des nouveaux usagers.

- 3.12 Si en cours d'année, le service de collecte et de gestion des conteneurs à chargement avant n'est plus offert par la Ville pour le service d'enlèvement et de disposition des ordures, le mode de collecte (par bac ou par conteneur) ou la fréquence est modifiée, une taxe d'ajustement sur le compte de taxes sera faite afin d'appliquer la tarification décrite à la présente section.

SECTION 4 – TARIFICATION POUR LA FOURNITURE DE L'EAU, DU SERVICE D'ÉGOUT ET DE L'ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES

- 4.1 Pour chaque unité de logement ou local n'étant pas muni d'un compteur d'eau et raccordée au réseau municipal d'aqueduc, une tarification pour la fourniture de l'eau de 216 \$ sera exigée.

Cependant, aucune tarification par local ne sera exigée pour un immeuble mixte (résidentiel et commercial) lorsque la valeur non résidentielle au rôle d'évaluation représente moins de 15% (Classes R1 à R4).

De plus, une tarification supplémentaire de 60 \$ par chambre sera exigée pour pourvoir aux dépenses relatives à la fourniture de l'eau.

- 4.2 Pour les immeubles où la consommation d'eau est calculée au moyen d'un compteur d'eau, une tarification volumétrique pour la fourniture de l'eau de 0,64 \$ par m³ sera exigée. Cependant, le présent article ne s'applique pas aux unités de logement résidentiel munies d'un compteur installé à des fins d'étude ou de statistiques de consommation.

- 4.3 Lorsqu'un immeuble non résidentiel ou industriel pourvu d'un compteur d'eau comprend plusieurs locaux desservis par compteur, la tarification minimale applicable ne peut être inférieure à :

- 216 \$ pour 1 local;
- 370 \$ pour 2 à 4 locaux;
- 746 \$ pour 5 à 9 locaux;
- 1 132 \$ pour 10 à 14 locaux;
- 1 530 \$ pour 15 locaux et plus.

Pour l'application de cet article, le nombre de locaux est celui établi au rôle foncier lors de la facturation annuelle.

- 4.4. Lorsqu'un immeuble mixte (résidentiel et commercial) muni d'un compteur a une valeur non résidentielle au rôle d'évaluation supérieur à 15 % (Classes R5 et plus), en plus de la tarification volumétrique exigée à l'article 4.2, des frais de 216 \$ par unité de logement seront exigés.

Le tarif minimum applicable à l'article 4.3 sera également applicable, mais l'immeuble bénéficiera d'une exemption pour un local.

- 4.5. Malgré les articles précédents, pour chaque unité d'évaluation desservant un complexe résidentiel pour personnes âgées munie d'un compteur d'eau dont le code d'utilisation du bien-fonds se situe entre 1541 et 1543 selon le Manuel d'évaluation foncière du Québec, aucun frais minimum ne sera applicable et seule une tarification de 0,64 \$ par m³ sera exigée pour la fourniture de l'eau.

- 4.6. Pour chaque unité de logement ou local n'étant pas muni d'un compteur d'eau et raccordé au réseau municipal d'égout, une tarification pour le service d'égout et de l'assainissement des eaux usées de 185 \$ sera exigée.

Cependant, aucune tarification par local ne sera exigée pour un immeuble mixte (résidentiel et commercial) lorsque la valeur non résidentielle au rôle d'évaluation représente moins de 15% (Classes R1 à R4).

De plus, une tarification supplémentaire de 46 \$ par chambre sera exigée pour pourvoir aux dépenses relatives au service d'égout et d'assainissement des eaux usées.

- 4.7 Pour les immeubles où la consommation d'eau est calculée au moyen d'un compteur d'eau, une tarification volumétrique pour le service d'égout et de l'assainissement des eaux usées de 0,36 \$ par m³ sera exigée.

Le présent article ne s'applique pas aux unités de logement résidentiel munies d'un compteur installé à des fins d'étude ou de statistiques de consommation.

- 4.8. Lorsqu'un immeuble non résidentiel ou industriel muni d'un compteur d'eau comprend plusieurs locaux desservis par compteur, la tarification minimale applicable ne peut être inférieure à :
- 185 \$ pour 1 local;
 - 312 \$ pour 2 à 4 locaux;
 - 632 \$ pour 5 à 9 locaux;
 - 1 010 \$ pour 10 à 14 locaux;
 - 1 310 \$ pour 15 locaux et plus.

- 4.9. Lorsqu'un immeuble mixte (résidentiel et commercial) muni d'un compteur a une valeur résidentielle au rôle d'évaluation supérieur à 15 % (Classes R5 et plus), en plus de la tarification volumétrique exigée à l'article 4.7, des frais de 185 \$ par unité de logement seront exigés.

Le tarif minimum applicable à l'article 4.8 sera également applicable, mais l'immeuble bénéficiera d'une exemption pour un local.

- 4.10 Malgré les articles précédents, pour chaque unité d'évaluation desservant un complexe résidentiel pour personnes âgées munie d'un compteur d'eau dont le code d'utilisation du bien-fonds se situe entre 1541 et 1543 selon le Manuel d'évaluation foncière du Québec, aucun frais minimum ne sera applicable et seule une tarification de 0,36 \$ par m³ sera exigée pour le service d'égout et de l'assainissement des eaux usées.

- 4.11 Toute tarification pour la fourniture de l'eau, du service d'égout et de l'assainissement des eaux usées est imposée au propriétaire de l'immeuble et est exigible même si le service est refusé ou encore si le logement ou le local est vacant.

- 4.12. Chacune des tarifications pour la fourniture de l'eau, du service d'égout et de l'assainissement des eaux usées est facturée pour la période correspondant à l'année civile ou à compter de la date d'inscription au rôle foncier dans le cas des nouveaux usagers, à l'exception de la tarification par compteur d'eau qui se fait selon la consommation réelle depuis son installation.

- 4.13 La tarification pour l'utilisation des compteurs d'eau, soit pour la fourniture de l'eau ou le service d'égout et d'assainissement d'eaux usées, est facturée semestriellement après lecture du compteur déterminant la consommation.

- 4.14 En sus des taxes et tarifications pour l'eau, une tarification pour les usagers de l'aqueduc ayant une piscine hors terre ou une piscine creusée, et cela de la façon suivante :
- Piscines hors terre 37 \$;
 - Piscines creusées 73 \$.

- 4.15 Pour les usagers non raccordés au réseau d'égout municipal, une tarification pour la vidange de fosse septique de 104 \$ par unité d'évaluation sera exigée.

SECTION 5 – MODALITÉS DE PAIEMENT

- 5.1 Les taxes foncières, compensations et tarifications inférieures à 300 \$ sont payables en un seul versement dans les trente (30) jours de la date d'envoi du compte de taxes;

- 5.2 À l'exception de celles qui sont soumises à une échéance particulière, comme définies à l'article 4.13, toutes taxes foncières, compensations et tarifications supérieures à 300 \$, sont payables en cinq versements égaux. Le premier versement est exigible dans les trente (30) jours de la date d'envoi du compte, et les quatre versements subséquents dans les soixante (60) jours après la date où le versement précédent est exigible.
- 5.3 En cas de non-paiement d'un versement à l'échéance, seul le montant du versement échu est alors exigible.

SECTION 6 – ARRÉRAGES ET INTÉRÊTS

- 6.1 Le taux d'intérêt et de pénalités sur toutes sommes dues à la Ville de Cowansville est fixé par résolution du Conseil municipal.
- 6.2 L'intérêt et le délai de prescription applicable aux taxes et compensations municipales s'appliquent à chacun des versements à compter de son échéance.
- 6.3 Tout paiement qui n'est pas intégral est imputé d'abord au paiement des intérêts et pénalités, puis sur les arrérages les plus anciens.

SECTION 7 – ENTRÉE EN VIGUEUR

- 7.1 Le présent règlement s'applique pour l'exercice financier 2026 et à cette fin, remplace le règlement numéro 1928 et ses amendements qui continuent de s'appliquer pour tout compte de taxes émis sous son autorité.
- 7.2 Le présent règlement entre en vigueur conformément à la Loi.

Sylvie Beauregard, mairesse

Julie Lamarche, OMA, greffière



COWANSVILLE

CERTIFICAT

Avis de motion donné le 19 janvier 2026
Projet de règlement donné 19 janvier 2026
Adopté à la séance du 21 janvier 2026
Publié conformément à la loi le 22 janvier 2026 – **Entrée en vigueur**

SYLVIE BEAUREGARD, MAIRESSE

JULIE LAMARCHE, OMA, GREFFIÈRE