



**CODIFICATION ADMINISTRATIVE
DU RÈGLEMENT NUMÉRO 2024-438**

*Règlement imposant une taxe sur les surfaces minéralisées
de certains immeubles non résidentiels, et ce, pour l'année 2025*

Mise à jour : 23 avril 2025

N° DU RÈGLEMENT	DATE D'ADOPTION	ENTRÉE EN VIGUEUR
2024-438	5 décembre 2024	12 décembre 2024
2025-438-1	15 avril 2025	17 avril 2025

Le lecteur est avisé que le présent document est une codification administrative du règlement. Il intègre les modifications apportées par les règlements apparaissant au tableau ci-dessus. Elle n'a aucune valeur légale. Seules les copies du règlement revêtues du sceau de la Ville et signées par le greffier de la Ville ont une valeur légale. Toute erreur ou omission dans cette version ne pourra être opposable à la Ville.

RÈGLEMENT IMPOSANT UNE TAXE SUR LES SURFACES
MINÉRALISÉES DE CERTAINS IMMEUBLES NON RÉSIDENTIELS,
ET CE, POUR L'ANNÉE 2025

Le conseil municipal décrète ce qui suit :

SECTION I PRÉAMBULE

ARTICLE 1 Le préambule fait partie intégrante du présent règlement

SECTION II OBJET, DÉFINITIONS ET MÉTHODOLOGIE

ARTICLE 2 Ce règlement a pour objet d'imposer une taxe sur les surfaces minéralisées de certains immeubles non résidentiels ainsi que de prévoir les règles et les conditions applicables à son calcul et à sa perception.

ARTICLE 3 Dans ce règlement les mots et expressions suivants signifient :

« autorité compétente » : le directeur des finances et des approvisionnements, les membres de son personnel ainsi que tout autre fonctionnaire pouvant être désigné par résolution du conseil municipal.

« immeuble non résidentiel » : tout immeuble inscrit au rôle d'évaluation sous la catégorie non résidentielle et faisant partie des classes 9 ou 10 au sens des articles 244.31 et 244.32 de la *Loi sur la fiscalité municipale* (RLRQ, c. F-2.1).

« surface minéralisée » : une aire de stationnement, une allée d'accès, une voie de circulation, un sentier, un trottoir ou tout autre aménagement recouvert de matière telles que l'asphalte, le béton, le pavé, le gravier, d'un amas de terre ou d'un autre matériau imperméable, ayant une superficie délimitée ou délimitable.

Sont exclus de cette définition les bâtiments, le pavé perméable et les surfaces végétalisées comme le gazon, les aménagements paysagers et les boisés.

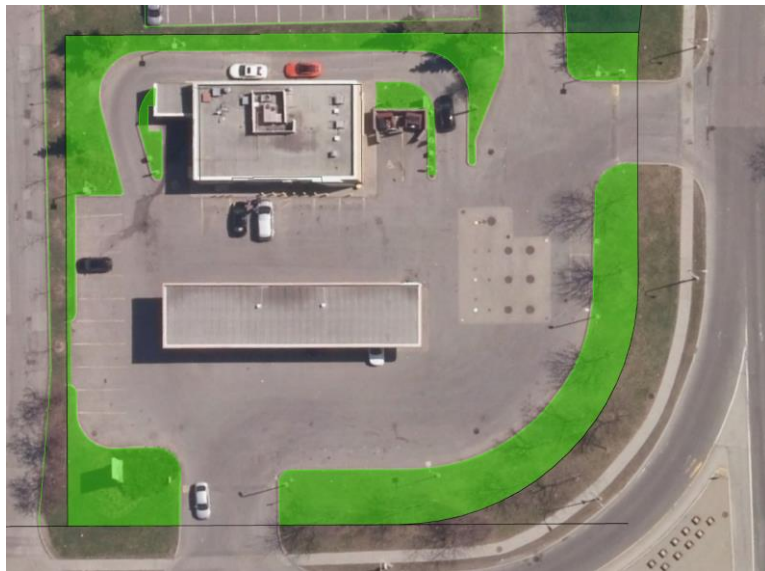
(2025-438-1, art.1)

ARTICLE 4 Pour les fins du présent règlement, la superficie des surfaces minéralisées des unités d'évaluation non résidentielles est calculée en suivant la méthodologie suivante :

1. La superficie du terrain, déduction faite de la superficie des bâtiments, est calculée à partir des données de l'extrait du rôle d'évaluation daté du 24 octobre 2023 fourni par le service d'évaluation de l'Agglomération de Longueuil.
2. Pour déterminer les surfaces végétalisées, la Ville utilise l'orthophotographie aérienne de la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM) en date du 20 avril 2023 (couverture d'imagerie numérique multispectrale du territoire à la résolution de 10 cm au printemps 2022, EPSG:2950 (NAD83 SCRS)), superposée de la matrice cadastrale.

L'autorité compétente fait délimiter chaque parcelle de surface végétalisée de l'unité d'évaluation par des traits droits ou des courbes reliés les uns aux autres de manière à former un polygone.

Une unité d'évaluation peut compter plusieurs polygones déterminés. Lorsque la limite entre une surface minéralisée et une surface végétalisée ne peut être clairement définie à partir d'une ligne droite ou d'une courbe, la ligne est tracée à l'endroit le plus près possible de cette limite, où la surface minéralisée est identifiée avec certitude. La figure ci-jointe illustre un exemple de surface végétalisée délimitée par des polygones, en vert :



Lorsqu'il y a agrandissement des surfaces minéralisées, l'autorité compétente utilise le plan d'aménagement, le plan d'implantation ou le plan de construction déposé dans le cadre d'une demande de permis, d'un certificat d'autorisation ou d'une demande de PIIA pour délimiter les parcelles de surfaces minéralisées à la fin des travaux.

(2025-438-1, art.2)

3. La superficie de la surface minéralisée est déterminée en soustrayant à la superficie du terrain la superficie totale des bâtiments ainsi que la superficie de surfaces végétalisées, représenté par la formule suivante :

$$\text{Surfaces minéralisées (m}^2\text{)} = \text{Terrain (m}^2\text{)} - (\text{Bâtiments (m}^2\text{)} + \text{surfaces végétalisées (m}^2\text{)})$$

4. Dans le cas d'un immeuble en copropriété, un calcul prorata sera effectué pour déterminer la proportion de surface minéralisée pour chaque unité d'évaluation, par rapport au calcul total de la surface minéralisée du terrain selon les données disponibles au rôle d'évaluation.

ARTICLE 5 Lorsque la superficie déterminée selon l'article 4 comporte des fractions de mètres carrés, la mesure est arrondie au nombre entier inférieur.

SECTION III MISE À JOUR DU CALCUL DE LA SUPERFICIE TAXABLE

ARTICLE 6 Le calcul de la superficie des surfaces minéralisées des unités d'évaluation non résidentielles est effectué par la Ville avant le 31 décembre 2024 pour l'imposition de la taxe pour l'exercice financier 2025.

La Ville procède à la mise à jour du calcul de la superficie des surfaces minéralisées d'une unité d'évaluation non résidentielle pour l'exercice financier en cours dans les cas où elle :

- 1. Est informée d'un changement conformément à la section VI.
- 2. Effectue une correction à la suite d'une demande de vérification conformément à la section VII.
- 3. Effectue une correction à la suite de travaux qui ont modifié les surfaces minéralisées conformément au quatrième sous-alinéa du deuxième paragraphe du premier alinéa de l'article 4.
(2025-438-1, art.3)

SECTION IV IMPOSITION DE LA TAXE ET TAUX DE TAXE

ARTICLE 7 Il est par le présent règlement imposé une taxe sur l'ensemble des immeubles non résidentiels situés sur le territoire de la Ville qui est basée sur la superficie des surfaces minéralisées en mètres carrés (m²) de chaque unité d'évaluation établie conformément à l'article 4.

ARTICLE 8 Le taux de la taxe décrétée en vertu de l'article 7 varie selon la classification de l'unité d'évaluation au rôle d'évaluation foncière, comme suit :

Type d'unité non résidentielle	Taux de taxation
Unité industrielle	1,07 \$/m ²
Unité commerciale	1,88 \$/m ²

SECTION V MODE DE PERCEPTION

ARTICLE 9 La taxe est perçue annuellement auprès du propriétaire inscrit au rôle d'évaluation.

ARTICLE 10 La taxe imposée en vertu du présent règlement doit être acquittée, au plus tard à la date indiquée sur le compte de taxes, à défaut de quoi, toute somme due porte intérêts et pénalités au taux fixé par le conseil municipal pour les taxes et autres créances.

ARTICLE 11 La taxe est payée en un versement unique au plus tard le 30^e jour qui suit l'expédition du compte ou en trois versements égaux dont les échéances sont fixées aux 12 février, 12 mai et 12 août 2025.

SECTION VI EXEMPTIONS, RÉDUCTION ET REMBOURSEMENTS

ARTICLE 12 Les personnes identifiées à l'article 500.2 de la *Loi sur les cités et villes* (RLRQ, c. C-19) sont exemptées du paiement de la taxe prévue au présent règlement.

ARTICLE 13 Le propriétaire d'une unité d'évaluation non résidentielle peut obtenir de la Ville la réduction de la taxe imposée par ce règlement pour l'année en cours, en fournissant à l'autorité compétente :

1. Une preuve de la réalisation de travaux réduisant la superficie de surface minéralisée.
2. Une confirmation de la date à laquelle ces travaux ont été terminés.
3. Un plan d'arpentage à jour illustrant et indiquant :
 - a) La superficie du terrain;
 - b) L'aire au sol total des bâtiments;
 - c) La superficie de la surface minéralisée.

ARTICLE 14 Dans les 30 jours de la réception de la demande et de l'ensemble des documents et renseignements exigés, l'autorité compétente confirme au propriétaire si elle reconnaît une réduction de la superficie de la surface minéralisée et, le cas échéant, le nouveau calcul de cette superficie.

ARTICLE 15 La Ville rembourse au propriétaire de l'unité d'évaluation non résidentielle tout montant payé en trop au prorata de l'année en cours, à compter de la date de confirmation de la réduction de la superficie minéralisée retenue par la Ville.

SECTION VII DEMANDE DE VÉRIFICATION

ARTICLE 16 Le propriétaire d'une unité d'évaluation non résidentielle peut faire une demande de vérification quant au respect, par la Ville de la méthodologie prévue aux articles 4 et 5 pour le calcul de la superficie des surfaces minéralisées de son unité d'évaluation. La demande doit indiquer la raison pour laquelle il considère que la méthodologie prévue à ces articles n'a pas été suivie par la Ville accompagnée de toute pièce justificative jugée utile par le propriétaire.

ARTICLE 17 Toute demande de vérification doit être transmise par écrit au plus tard 60 jours après l'expédition du compte de taxes par l'autorité compétente à l'adresse indiquée sur le compte.

ARTICLE 18 À la suite de la demande de vérification :

1. La Ville fournit au propriétaire une copie de l'image utilisée pour effectuer le calcul prévu à l'article 4 pour qu'il puisse le vérifier.
2. Si une erreur de plus de 5 % est constatée, l'autorité compétente effectue la correction et, le cas échéant, rembourse au propriétaire la différence entre le montant initialement perçu par la Ville et le montant exigible à la suite de la correction.

Malgré le paragraphe 2 du premier alinéa, lorsque la demande de vérification n'a pas été transmise à la Ville dans le délai prévu à la présente section, la Ville n'effectue pas de remboursement.

SECTION VIII APPLICATION DU RÈGLEMENT

ARTICLE 19 L'application de ce règlement est confiée à l'autorité compétente qui peut s'adjoindre des services de tout employé de la Ville pour effectuer les mesures et les calculs requis en vertu de l'article 4.

ARTICLE 20 L'autorité compétente peut, aux fins de l'application de ce règlement, visiter un terrain, une construction, une propriété mobilière ou immobilière, y pénétrer et l'examiner afin de s'assurer du respect de ce règlement.

L'autorité compétente peut faire des essais, prendre des photographies ou des relevés techniques à l'aide d'un appareil de mesure dans un bâtiment ou sur la propriété, pour les fins de l'application de ce règlement.

Sur demande du propriétaire ou de l'occupant, l'autorité compétente doit s'identifier et fournir les motifs de la visite à celui-ci pour pouvoir visiter ou examiner un immeuble ou propriété mobilière aux fins de l'exercice des fonctions décrites à cette section et, à ces fins, pénétrer sur un terrain, une construction, une propriété mobilière ou immobilière.

Sous réserve du respect, par l'autorité compétente, de la condition prévue au troisième alinéa, le propriétaire ou l'occupant doit laisser pénétrer cette personne sur les lieux sans nuire à l'exécution de ses fonctions.

SECTION IX RECouvreMENT

ARTICLE 21 La Ville peut utiliser toutes les mesures prévues à la *Loi sur les cités et villes* (RLRQ, c. C-19) ou à toute autre loi pertinente pour récupérer tout montant impayé, incluant les intérêts et pénalités relatifs à la taxe imposée en vertu de ce règlement.

ARTICLE 22 En plus des recours possibles en vertu de l'article 21, toute créance pour taxe impayée, y compris les intérêts, les pénalités et les frais, est assimilée à une créance prioritaire sur les immeubles en raison de laquelle elle est due, au même titre et selon le même rang que les créances visées au paragraphe 5° de l'article 2651 du *Code civil du Québec* (RLRQ, c. CCQ-1991) et peut donner lieu à la création et l'inscription d'une sûreté par une hypothèque légale sur ces immeubles.

SECTION X DISPOSITIONS PÉNALES

ARTICLE 23 Quiconque fait une fausse déclaration ou divulgation en vertu de ce règlement commet une infraction passible d'une amende de 1 000 \$ si la personne qui commet l'infraction est une personne physique, ou de 2 000 \$ s'il s'agit d'une personne morale.

Pour une récidive, le montant de l'amende est de 2 000 \$ si la personne qui commet l'infraction est une personne physique ou de 4 000 \$ s'il s'agit d'une personne morale.

ARTICLE 24 Quiconque contrevient à une disposition de ce règlement autre que l'article 23 commet une infraction passible d'une amende de 300 \$ si la personne qui commet l'infraction est

une personne physique ou de 600 \$ s'il s'agit d'une personne morale.

Pour une récidive, le montant de l'amende est de 600 \$ si la personne qui commet l'infraction est une personne physique ou de 1 200 \$ s'il s'agit d'une personne morale.

ARTICLE 25 L'autorité compétente est autorisée à délivrer des constats d'infraction pour toute infraction à ce règlement.