**PROVINCE DE QUÉBEC
VILLE DE CARIGNAN**

RÈGLEMENT NUMÉRO 558 (2025)

Règlement concernant l'imposition d'une taxe sur le coefficient d'occupation du sol et remplaçant le règlement numéro 558 (2024)

ATTENDU que les efforts demandés par la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM) afin de densifier et développer des milieux de vie durables favorisant l'optimisation des ressources disponibles;

ATTENDU que la Ville de Carignan a le pouvoir d'imposer une taxe relativement au coefficient d'occupation du sol en vertu du pouvoir général de taxation prévu à l'article 500.1 de *la Loi sur les citées et villes* (RLRQ, c. C-19);

ATTENDU qu'un avis de motion ainsi que le dépôt d'un projet du présent règlement ont été donnés lors de la séance ordinaire du conseil tenue le 2 juillet 2025.

LE CONSEIL MUNICIPAL DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

CHAPITRE I – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

SECTION I – OBJET

1. Ce règlement a pour objet de prescrire les règles et les conditions applicables à l'imposition d'une taxe relative au coefficient d'occupation du sol des unités d'évaluation visées.

SECTION II – DÉFINITIONS

2. Pour l'interprétation du présent règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, tout mot, terme ou expression a le sens et la signification qui lui sont attribués au présent article. Si un mot, un terme ou une expression n'y est pas spécifiquement noté, il s'emploie au sens communément attribué à ce mot ou à ce terme.

« Autorité compétente » : le Service des finances et le Service de l'urbanisme et du développement durable, ainsi que toute personne désignée par le Conseil pour assurer, en tout ou en partie, l'application du présent règlement;

« Bâtiment principal » : Bâtiment utilisé ou destiné à être utilisé pour abriter ou recevoir des personnes, des animaux

ou des choses et où s'exerce l'usage principal et, s'il y a lieu, un usage additionnel ou accessoire;

Un même immeuble peut compter plus d'un bâtiment principal lorsque permis au Règlement de zonage.

« Coefficient d'occupation du sol » : Désigne le rapport plancher/terrain. Ce chiffre correspond au quotient obtenu en divisant la superficie totale de planchers de tous les bâtiments principaux, par la superficie du terrain d'une unité d'évaluation sur lequel ils sont érigés;

« Immeuble non résidentiel » : tout immeuble inscrit au rôle d'évaluation sous la catégorie des immeubles non résidentiels 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);

« Unité d'évaluation » : unité d'évaluation répertoriée sous la catégorie immeuble non résidentiel et située sur le territoire de la Ville de Carignan.

SECTION III – APPLICATION DU RÈGLEMENT

3. Le présent Règlement s'applique à toute unité d'évaluation qui, au cours de l'exercice visé, remplit l'ensemble des conditions suivantes :
 - a) L'unité d'évaluation appartient à la catégorie des immeubles non résidentiels ou industriels;
 - b) L'usage principal de l'unité d'évaluation n'est pas un usage faisant partie de la catégorie « REC-2b – Activités récréatives consommatrices d'espace » au Règlement de zonage numéro 483-U, ce qui correspond aux usages et codes d'utilisation des unités d'évaluation foncières suivants :
 - Terrain de golf (7411, 7412)
 - Champ de pratique de golf (7393)
 - Parc aquatique et glissade d'eau (7431, 7433)
 - Centre équestre (7416)
 - Base de plein air (7521, 7522)
 - Centre d'interprétation de la nature (7516)
 - Parc à thème (7312)
 - Parc d'attraction (7312)
 - Terrain de camping ou de caravanning (7491, 7492, 7493)
 - Colonie de vacances (7521, 7522)
 - c) L'unité d'évaluation est un immeuble dont le coefficient d'occupation au sol réel est de moins de 10 %.

CHAPITRE II – IMPOSITION ET MODALITÉS DE LA TAXE

SECTION I – MÉTHODOLOGIE POUR LE CALCUL DE LA SUPERFICIE TAXABLE

4. Il est imposé et sera prélevé, sur et à l'égard de tout immeuble compris dans une unité d'évaluation visée par le présent Règlement, une taxe déterminée selon la formule suivante :

La différence en pourcentage entre 10 % et le COS réel de l'immeuble, divisé par 10 %, multiplié par le résultat de la multiplication d'un taux de 0,90 \$ par tranche de 100 \$ d'évaluation de l'immeuble.

$$\text{Montant de la taxe} = \left(\frac{10\% - \text{cos réel de l'immeuble}}{10\%} \right) \times \left(0,90 \$ \times \frac{\text{évaluation de l'immeuble}}{100 \$} \right)$$

5. Lorsque l'immeuble compris dans une unité d'évaluation fait partie d'un ensemble immobilier (copropriété divisée de type commercial ou industriel), le COS utilisé est celui de l'ensemble immobilier et la taxe imposée et prélevée, le cas échéant, le sera au prorata de la superficie occupée par l'immeuble à l'intérieur de l'ensemble immobilier.
6. Une demande de vérification des données utilisées aux fins de l'imposition de la taxe peut être formulée par écrit au Service des finances de la Ville.

SECTION III – MODIFICATION DU RÔLE DE PERCEPTION

7. Dans les 180 jours suivant la réception d'un certificat de modification du rôle de l'évaluation foncière d'un immeuble, le trésorier de la Ville vérifie le coefficient d'occupation au sol de l'immeuble et modifie, le cas échéant, le rôle de perception de la taxe afin de le rendre conforme aux dispositions du présent Règlement.
8. Lorsque la modification effectuée en vertu de l'article 4 vise à tenir compte du fait que le coefficient d'occupation au sol, est augmenté ou diminué, la modification entre en vigueur à la date effective à laquelle la modification entre en vigueur conformément à la *Loi sur la fiscalité municipale*.

SECTION IV – PAIEMENT D'UN SUPPLÉMENT OU REMBOURSEMENT D'UN TROP-PERÇU

9. Lorsqu'une modification au rôle de perception ajoute, supprime ou modifie une inscription servant de base d'imposition de la taxe ou servant au calcul du montant de celle-ci, la personne au nom de laquelle est inscrite l'unité d'évaluation doit payer un supplément de taxe à la Ville ou, selon le cas, celle-ci doit verser le trop-perçu à cette personne.

10. Le montant du supplément ou du trop-perçu est établi en calculant le montant de la taxe payable en fonction du rôle de perception modifié, proportionnellement à la partie de l'exercice financier municipal non encore écoulee au moment de la prise d'effet de la modification, et en le comparant au montant de taxe déjà payée pour cet exercice.

SECTION V – MODE DE PERCEPTION

11. La taxe est perçue annuellement auprès du propriétaire de l'unité d'évaluation visée de la même manière que la taxe foncière générale décrétée annuellement par le Règlement numéro 510 pourvoyant à l'imposition des taxes sur les propriétés immobilières, à l'imposition des compensations et tarifs pour la fourniture de certains services municipaux pour l'exercice financier en cours.
12. La taxe perçue en vertu de l'article 11 doit être acquittée, au plus tard à la date indiquée dans la communication transmise par la Ville visant à en demander le paiement, à défaut de quoi, toute somme due porte intérêts et pénalités au taux fixé par la Ville pour les taxes et autres créances.
13. Le montant d'un remboursement de la taxe établi en vertu de l'article 10, y compris l'intérêt calculé conformément au deuxième alinéa, doit être payé dans les 30 jours de la modification du rôle de perception.

Le montant du remboursement porte intérêt pour la période où l'excédent de taxe a été perçu au taux qui pouvait pendant cette période être exigé sur les arriérés de la taxe foncière générale décrétés à la résolution annuelle adoptée en application des articles 481 de la *Loi sur les cités et villes* et 250,1 de la *Loi sur la fiscalité municipale*.

CHAPITRE III – POUVOIRS

SECTION I – APPLICATION DU RÈGLEMENT

14. L'application de ce règlement est confiée à l'autorité compétente.
15. L'autorité compétente ou toute personne désignée par celle-ci peut, aux fins de l'application de ce règlement, visiter un terrain, une construction, une propriété mobilière ou immobilière, y pénétrer et l'examiner aux fins d'application du présent 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 II – RECOUVREMENT

- 16.** 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.
- 17.** En plus des recours possibles en vertu de l'article 16, 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.

CHAPITRE IV – DISPOSITIONS PÉNALES

- 18.** Quiconque fait une fausse déclaration ou divulgation en réponse à une obligation de ce règlement commet une infraction passible d'une amende de 500 \$ si la personne qui commet l'infraction est une personne physique ou de 1 000 \$ s'il s'agit d'une personne morale.

Pour une récidive, le montant de l'amende est 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.

- 19.** Quiconque contrevient à une disposition de ce règlement autre que celle visée à l'article 18 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.

- 20.** En vertu du *Code de procédure pénale* (RLRQ, c. C-25.1), l'autorité compétente est autorisée à délivrer des constats d'infraction pour et au nom de la Ville pour toute infraction à ce règlement.

CHAPITRE V – DISPOSITIONS FINALES

21. Le présent règlement abroge et remplace le *Règlement concernant l'imposition d'une taxe sur le coefficient d'occupation du sol* numéro 558 (2024) à toutes fins que de droit.
22. Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Patrick Marquès
Maire

Ève Poulin
Greffière

CERTIFICAT D'AUTORISATION

<i>Avis de motion et dépôt du projet de règlement :</i>	<i>2 juillet 2025</i>
<i>Adoption du règlement :</i>	<i>6 août 2025</i>
<i>Avis public/Certificat de publication de l'entrée en vigueur :</i>	<i>11 août 2025</i>