



RÈGLEMENT N° 953

RÈGLEMENT IMPOSANT UNE TAXE MUNICIPALE SUR LES PROJETS IMMOBILIERS AUTORISÉS NON RÉALISÉS DANS LES DÉLAIS PRÉVUS

CONSIDÉRANT QUE la Ville entre dans une phase de redéveloppement ;

CONSIDÉRANT QUE la Ville désire se prémunir sur les conséquences financières d'un projet autorisé et non entamé de façon substantielle sur son territoire ;

CONSIDÉRANT les pouvoirs de taxation prévu à l'article 500.1 de la *Loi sur les cités et villes* (RLRQ, c. C-19) ;

CONSIDÉRANT l'avis de motion donné et le dépôt du projet de règlement lors de la séance extraordinaire du 5 décembre 2025 sous la résolution 2025-12-379 ;

CONSIDÉRANT l'adoption du présent règlement lors de la séance extraordinaire du 9 décembre 2025 sous la résolution 2025-12-390, il est

PROPOSÉ PAR	Mario Demers
APPUYÉ PAR	Diane Boyer
ET RÉSOLU À L'UNANIMITÉ	

QU'IL SOIT ET IL EST ORDONNÉ PAR LES PRÉSENTES CE QUI SUIT :

SECTION I – DISPOSITIONS PRÉLIMINAIRES

1. Objet

Le présent règlement impose une taxe municipale sur tout projet immobilier pour lequel une entente avec les promoteurs a été conclue ou permis de construction municipal a été accordé, lorsqu'aucun développement substantiel n'a été entrepris dans les deux (2) années suivant ladite entente et ou émission/renouvellement du permis, et ce, afin d'assurer la mise en valeur des terrains et d'encourager la réalisation effective des projets autorisés.

2. Champ d'application

Le présent règlement s'applique à tout terrain, immeuble ou projet situé sur le territoire de la Ville de Pincourt pour lequel :

- a) Une entente municipale, une convention, un protocole d'entente ou un permis de construction a été accordé.
- b) Un développement immobilier, résidentiel, commercial ou mixte était prévu.
- c) Aucun développement substantiel n'a été entrepris dans un délai de deux (2) ans suivant la date de l'autorisation municipale.

SECTION II – DÉFINITIONS

3. Définitions

Aux fins du présent règlement, on entend par :

Autorité compétente : la direction du Service de l'aménagement durable du territoire, de l'environnement et de la sécurité publique, responsable de l'application et de l'interprétation du présent règlement ainsi que toute autre personne mandatée ou engagée par résolution du conseil municipal de la Ville de Pincourt pour l'application des règlements municipaux.

Autorisation municipale : est considérée comme une autorisation municipale, au sens du présent règlement, tout acte formel par lequel la Ville permet, approuve ou autorise la réalisation d'un projet immobilier, incluant notamment :

- a) La signature d'une entente, d'une convention ou d'un protocole d'entente entre la Ville et un promoteur ou propriétaire relativement à un projet.
- b) L'adoption par le conseil municipal d'une résolution, d'un PPCMOI, d'un PIIA, d'une approbation de projet ou de tout autre acte municipal exprimant l'accord officiel de la Ville.
- c) L'émission ou le renouvellement d'un permis de construction, d'un permis de lotissement ou d'un permis relatif à la mise en œuvre du projet.

L'autorisation municipale est réputée avoir été accordée à la première date d'émission, de signature ou d'adoption de l'un ou l'autre des éléments énumérés à la présente définition.

Développement substantiel : est considéré comme un développement substantiel tout travail réel, matériel, continu et permanent démontrant le commencement effectif du projet autorisé, incluant notamment :

- a) L'excavation ou la réalisation de travaux de fondation conformes aux plans approuvés pour le projet.
- b) L'installation ou la modification des services municipaux requise pour l'ensemble du développement (aqueduc, égouts, voirie, drainage).
- c) La construction d'une structure permanente correspondant à l'une des composantes principales du projet autorisé et permettant ultimement l'occupation réelle par des citoyens.

Entente municipale : toute entente, résolution, approbation, protocole, entente promoteur, PPCMOI, PIIA, entente préliminaire ou convention de développement adopté, signé ou approuvé par le conseil ou l'administration.

Projet immobilier : tout projet pour lequel aucune des actions décrites précédemment n'a été entreprise dans les deux (2) années suivant l'autorisation municipale.

Superficie taxable : la superficie totale du terrain ou de la propriété visée par l'entente municipale.

SECTION III – PROJETS IMMOBILIERS

4. Développement substantiel

Pour l'application du présent article, n'est pas considéré comme une structure permanente admissible :

- a) Toute construction accessoire, temporaire, partielle ou non destinée à être habitée.
- b) Tout bâtiment ou composante représentant une superficie, un volume ou un nombre d'unités nettement disproportionné par rapport au projet approuvé.
- c) Tout bâtiment ou structure qui ne constitue pas un élément principal ou essentiel du projet autorisé.

La structure permanente doit représenter une proportion significative du projet, laquelle est établie en fonction :

- d) Du nombre d'unités d'habitation prévu à l'entente.
- e) Des composantes principales (ex. : un bâtiment résidentiel principal plutôt qu'un bâtiment secondaire.
- f) Du phasage approuvé par la Ville (le cas échéant).

Une construction minimale ou hors phase qui ne permet pas l'accueil de résidents, ni la réalisation du projet dans son esprit, n'est pas considérée comme un développement substantiel.

SECTION IV – CONDITIONS

5. Conditions d'imposition

Une taxe est imposée à l'égard de tout terrain ou immeuble répondant aux deux (2) conditions suivantes :

- a) Une entente municipale a été délivrée en vue d'un développement immobilier.
- b) Aucun développement substantiel n'a été entrepris dans les deux (2) années suivant cette entente.

SECTION V – TAUX D'IMPOSITION

6. Taux d'imposition

Il est imposé et il sera prélevé sur et à l'égard de toute unité d'évaluation imposable au sens du présent règlement, une taxe au taux prévu au *Règlement municipal décrétant l'imposition des taux de taxe foncière générale* pour chaque année fiscale en cours.

7. Affectation

Lorsqu'une unité d'évaluation imposable est visée par plus d'une grande affectation du territoire, le montant de la taxe est calculé selon le taux le plus élevé.

8. Personne non imposable

Est exonérée du paiement de la taxe toute personne visée à l'article 500.2 de la *Loi sur les cités et villes* (RLRQ, c. C-19).

9. Taxation annuelle

À compter de l'exercice financier 2026, la taxe et les intérêts pour les arrérages de taxes, le cas échéant, sont perçus annuellement auprès du propriétaire de l'unité d'évaluation visée, de la même manière que la taxe foncière générale et suivant les mêmes modalités.

10. Créance

Toute créance pour taxe impayée, y compris les intérêts 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*.

De même, elle est garantie par une hypothèque légale et la Ville peut requérir l'inscription d'une sûreté par une hypothèque légale sur ces immeubles.

SECTION VI – OBLIGATIONS DU PROPRIÉTAIRE

11. Délais et déclaration obligatoire

Le propriétaire doit transmettre à la Ville, dans les 30 jours suivant une demande par l'autorité compétente, tout document démontrant l'état d'avancement du projet, incluant notamment :

- a) Les permis émis.
- b) Les factures et contrats.
- c) Les preuves de travaux substantiels.
- d) Les plans et échéanciers approuvés.

Le défaut de transmettre la déclaration dans le délai prescrit constitue une infraction et entraîne l'application de la taxe selon les modalités prévues au présent règlement.

12. Calcul du délai

Le délai est calculé à partir de la première des dates suivantes :

- a) La date d'adoption de la résolution autorisant le projet.
- b) La signature d'une entente ou d'un protocole promoteur.
- c) La date de l'émission d'un permis de développement préalable.

SECTION VII – INSPECTION

13. Inspection

L'autorité compétente peut :

- a) Procéder à l'inspection de tout terrain ou immeuble visé afin d'assurer l'application du présent règlement.
- b) Accéder au terrain ou à l'immeuble visé pour constater l'état réel des lieux.
- c) Exiger tout document pertinent au projet (plans, contrats, permis, factures, échéanciers).
- d) Prendre des photographies, vidéos ou notes techniques.
- e) Procéder à toute vérification permettant d'évaluer la réalisation ou l'absence de travaux substantiels.
- f) Exiger que toute personne présente fournisse les renseignements nécessaires aux fins de l'inspection.

L'inspection peut être effectuée entre 8 h et 21 h, du lundi au samedi, sauf les jours fériés.

Toute entrave à l'exercice de l'inspection, incluant le refus d'accès, la dissimulation d'informations ou le refus de fournir un document demandé, constitue une infraction.

SECTION VIII – INFRACTIONS

14. Infractions

Commets une infraction, quiconque :

- a) Refuse ou entrave l'accès à l'autorité compétente aux fins de l'inspection.
- b) Fournit un document ou renseignement faux, trompeur ou incomplet.
- c) Omet de fournir la déclaration ou les documents exigés dans le délai requis.
- d) Contrevient à toute obligation prévue au présent règlement.

15. Amendes

Lorsque l'auteur de l'infraction est une personne physique, les amendes sont les suivantes :

- a) Première infraction, 1 000 \$ à 2 000 \$.
- b) Récidive, 2 000 \$ à 5 000 \$.
- c) Obstruction ou fausse déclaration, 5 000 \$ à 10 000 \$.

Lorsque l'auteur de l'infraction est une personne morale, les montants prévus pour une personne physique sont automatiquement doublés :

- d) Première infraction, 2 000 \$ à 4 000 \$.
- e) Récidive, 4 000 \$ à 10 000 \$.
- f) Obstruction ou fausse déclaration, 10 000 \$ à 20 000 \$.

Les frais de poursuite s'ajoutent au montant de toute amende imposée.

16. Infractions continues

Chaque jour où se poursuit l'infraction constitue une infraction distincte et peut être sanctionné séparément.

17. Imputation des délais

Aucun délai invoqué par le propriétaire, le promoteur ou toute personne associée au projet ne peut être imputé à la Ville aux fins d'éviter l'application du présent règlement, à moins qu'un moratoire municipal, un règlement de contrôle intérimaire municipal (RCI) n'ait été déclaré, par résolution du conseil, explicite visant spécifiquement le projet ou le secteur concerné.

Sont présumés imputables au promoteur et ne peuvent donner droit à aucune suspension, exemption ou prolongation du délai de deux (2) ans, les éléments suivants :

- a) Les délais de conception, planification ou révision des plans.
- b) Les délais liés au financement, aux investisseurs ou aux partenaires privés.
- c) L'absence ou la lenteur de dépôt des demandes de permis.
- d) Les modifications répétées soumises par le promoteur.
- e) La fourniture incomplète ou tardive des documents.
- f) Les délais attribuables aux professionnels du promoteur (architectes, ingénieurs, arpenteurs).
- g) Toute période d'inactivité non justifiée par un empêchement légal.

Constitue un moratoire municipal admissible, au sens du présent règlement, l'une des situations suivantes :

- h) L'adoption d'une résolution ou d'un RCI par le conseil municipal suspendant expressément les développements dans un secteur ou à l'égard d'un projet identifié.
- i) Toute décision gouvernementale, d'un ministère, réglementaire ou judiciaire imposée à la Ville et empêchant formellement la poursuite du développement.

Lorsqu'un moratoire municipal admissible est en vigueur, le délai de deux (2) ans prévu au présent règlement est suspendu pour la seule durée du moratoire et reprend automatiquement dès sa levée.

En l'absence d'un moratoire municipal admissible, tout retard invoqué par le promoteur demeure sans effet et n'a aucune incidence sur le calcul du délai de deux (2) ans.

La charge de démontrer l'existence d'un moratoire municipal admissible incombe intégralement au promoteur, lequel doit fournir une copie officielle de la résolution ou de l'acte administratif concerné.

SECTION IX – MODES DE RÈGLEMENT DES DIFFÉRENDS

18. Règlement de différends

Tout différend relatif à l'interprétation ou à l'application du présent règlement doit être soumis par écrit à l'autorité compétente de la Ville.

L'autorité compétente rend une décision motivée dans les 45 jours suivant la réception de la demande.

Toute contestation d'une décision administrative liée au présent règlement doit être adressée au conseil municipal, qui peut confirmer, modifier ou infirmer la décision rendue.

La présentation d'un différend n'a pas pour effet de suspendre l'application de la taxe, sauf décision contraire du conseil municipal.

19. Médiation obligatoire

En cas de désaccord avec la décision du conseil municipal, le propriétaire doit, avant de porter ce dernier devant toute instance judiciaire, obligatoirement soumettre la contestation à un processus de médiation, à la charge exclusive du propriétaire.

La médiation doit être menée par un médiateur accrédité (Barreau du Québec ou autre organisme reconnu), choisi d'un commun accord entre la Ville et le propriétaire.

Les frais de médiation, incluant les honoraires du médiateur, les frais administratifs et tout coût de préparation des documents, sont entièrement assumés par le propriétaire.

En cas d'entente à la satisfaction des parties, la Ville pourra assumer jusqu'à 50 % des honoraires du médiateur.

20. Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la Loi.

M. CLAUDE COMEAU, MAIRE

M^E CHARLOTTE GAGNÉ, DGA ET GREFFIÈRE



AVIS DE PROMULGATION ET ENTRÉE EN VIGUEUR

RÈGLEMENT N° 953

AVIS public est, par les présentes, donné aux contribuables de la Ville de Pincourt que le conseil municipal, lors de la séance extraordinaire du 9 décembre 2025, a adopté le règlement suivant :

- ***Règlement n° 953 imposant une taxe municipale sur les projets immobiliers autorisés non réalisés dans les délais prescrits***

Ce règlement entre en vigueur conformément à la Loi.

Toute personne peut consulter ce règlement sur le site web de la Ville au www.villepincourt.qc.ca ou en obtenir copie au bureau du Greffe situé au 919, chemin Duhamel à Pincourt, durant les heures d'affaires.

DONNÉ À PINCOURT, ce 11 décembre 2025.

M^E CHARLOTTE GAGNÉ, DGA ET GREFFIÈRE

CERTIFICAT DE PUBLICATION

Je soussignée, M^e Charlotte Gagné, greffière de la Ville de Pincourt, certifie sous mon serment d'office que j'ai dûment publié l'avis de promulgation conformément au *Règlement n° 876 relatif à la publication d'avis publics*, en affichant une copie au babillard de l'hôtel de ville et une version sur le site Web de la Ville le 11 décembre 2025.

DONNÉ À PINCOURT, ce 11 décembre 2025.

M^E CHARLOTTE GAGNÉ, DGA ET GREFFIÈRE