



OPTIONS POSSIBLES POUR LES TERRAINS VACANTS ASSUJETTIS AU TAUX DE TAXATION PARTICULIER DES TERRAINS VAGUES DESSERVIS

Ce feuillet a pour objectif de présenter les différentes possibilités qui s'offrent aux propriétaires de terrains vagues desservis assujettis à un taux de taxation particulier. Celui-ci permettra d'analyser les pour et les contre de chacune des options et d'identifier lesquelles peuvent s'appliquer à votre cas. Il est de mise de communiquer avec le Service de l'urbanisme pour plus de détails sur l'une ou l'autre des options possibles.

1. Statu quo

- Dans ce cas, la situation actuelle au niveau du compte de taxes demeure la même et le propriétaire du site doit payer son compte de taxes;
- La situation sera réévaluée annuellement par le conseil municipal lors des délibérations sur le prochain budget annuel. Le conseil a alors le pouvoir décisionnel et peut maintenir ou modifier la situation particulière propre à la taxation des lots vacants, en conformité à la loi applicable à cet effet au moment de l'adoption du budget. Prendre note que la loi peut changer au gré des décisions du gouvernement provincial.

2. Vente du terrain

- La vente du site permet au demandeur de ne plus payer les taxes pour son terrain vacant, mais le tout sera toutefois payable par le ou les nouveaux propriétaires;
- Des délais et des démarches sont nécessaires pour effectuer la transaction (mettre le terrain en vente, trouver un acheteur, passer chez le notaire, etc.). Des frais peuvent aussi s'appliquer pour réaliser cette démarche (agent immobilier, arpenteur-géomètre, etc.).

3. Construction d'un bâtiment principal sur le terrain

- Cette option est évidemment onéreuse pour la production des documents requis pour un permis de construction, les frais de permis et de branchement, les possibles frais de parcs (si applicables), la construction de la maison et des aménagements requis sur le site, etc.;
- Des délais sont aussi à prévoir avant l'annulation de la taxe particulière applicable à un lot vacant : celle-ci sera retirée, au prorata, à la date où la construction sera jugée habitable, soit à la fin des travaux de construction.

4. Procéder à une opération cadastrale pour joindre le lot vacant à un lot bâti adjacent

- Option onéreuse pour le demandeur. Des frais d'arpenteur pour produire un plan cadastral et effectuer toutes les démarches de lotissement seront applicables. Il est de mise de s'informer directement auprès de son arpenteur pour connaître les tarifs à cet effet. Des frais seront aussi applicables pour l'émission du permis par la Ville, soit 112 \$ de base plus 56 \$ par lot créé (tarifs 2024, indexés annuellement);
- À la date où l'opération cadastrale est officielle au bureau du cadastre du Québec, la taxe applicable pour le lot vacant est retirée, au prorata;
- Les étapes menant au dépôt au cadastre du Québec étant nombreuses et imprévisibles (ex. : disponibilité de l'arpenteur, délai de traitement de la demande de permis, etc.), des délais sont donc à prévoir pour compléter une telle démarche.

Procéder à une seconde opération cadastrale pour le retour à la situation actuelle dans le futur n'est pas assuré.

- Si l'un des lots touchés par l'opération (autant le lot vacant que le lot déjà construit) bénéficie de droits acquis au niveau de sa superficie, de sa largeur ou de sa profondeur, l'opération cadastrale viendra annuler l'existence du ou des droits acquis. Il ne sera donc pas possible de revenir à la situation antérieure dans le futur;
- Les règlements d'urbanisme peuvent changer en fonction des décisions du conseil municipal. Même si tous les lots touchés par le projet d'opération cadastrale sont actuellement conformes aux règlements d'urbanisme, le retour à la situation antérieure pourrait être impossible si la Ville procède éventuellement à la hausse des exigences minimales relatives aux dimensions des lots. Ce cas de figure est imprévisible et représente un risque en lien avec cette option;
- Dans le cas où le retour à la situation actuelle serait possible dans le futur, la création du nouveau lot vacant pourrait être assujettie à des frais de parcs. Une superficie de 10 % du terrain ou un montant égal à 10 % de la valeur du terrain devrait alors être cédé à la Ville (ou une combinaison des deux possibilités). Une analyse de l'applicabilité de frais de parcs peut être effectuée par le Service de l'urbanisme au préalable;
- Le retour à la situation antérieure nécessitera de refaire les démarches auprès d'un arpenteur-géomètre et auprès de la Ville. En plus du délai requis pour effectuer ces démarches, les frais à cet effet seront alors à nouveau applicables.

Verso 

POUR JOINDRE LE SERVICE DE L'URBANISME

Nos bureaux sont situés au 2^{ème} étage de l'Hôtel de ville au :

1, Place de la Mairie
Saint-Sauveur (Québec) J0R 1R6



Téléphone : 450-227-0000 poste 2500
Courriel : urbanisme@vss.ca

Heures d'ouvertures :
Lundi au jeudi : 8h à 12h / 13h à 16h 30
Vendredi : 8h à 12h

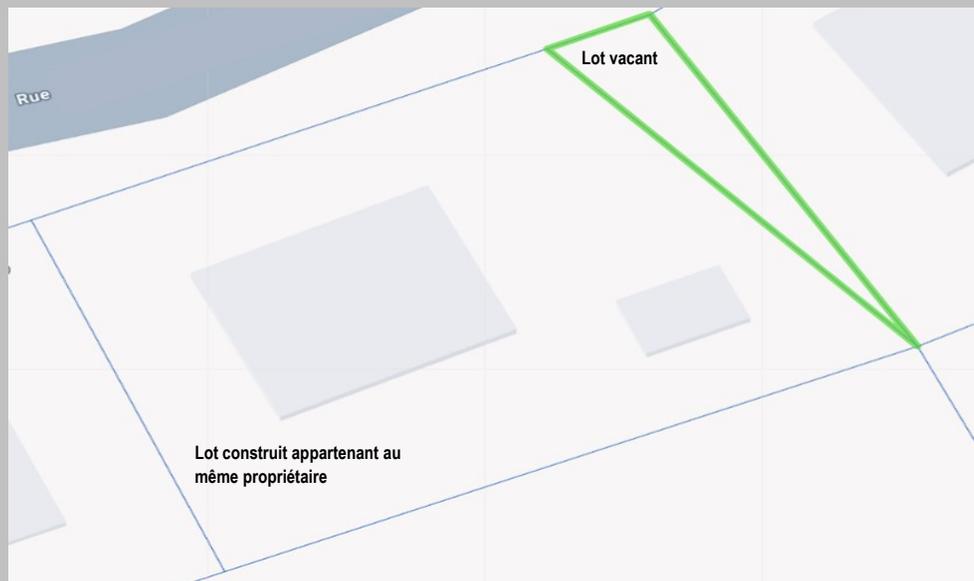
5. Regroupement de lots sur un même matricule d'évaluation

- Action la moins onéreuse pour le demandeur puisque le tout se fait par une demande de regroupement à la Ville, qui elle assurera le suivi auprès du Service d'évaluation de la MRC des Pays-d'en-Haut;
- Toutefois, ce genre de regroupement n'est que rarement permis puisqu'il est assujéti à des règles strictes prévues à l'article 34 de la Loi sur la fiscalité municipale (LFM). À cet effet, la Loi mentionne les conditions suivantes :

- 1° *Le terrain ou le groupe de terrains appartient à un même propriétaire ou à un même groupe de propriétaires par indivis;*
- 2° *Les terrains sont contigus ou le seraient s'ils n'étaient pas séparés par un cours d'eau, une voie de communication ou un réseau d'utilité publique;*
- 3° *Si les immeubles sont utilisés, ils le sont à une même fin prédominante; et*
- 4° *Les immeubles ne peuvent normalement et à court terme être cédés que globalement et non par parties, compte tenu de l'utilisation la plus probable qui peut en être faite.*

Dans le cas où le terrain ou le groupe de terrains ne doit pas être porté au rôle, les conditions prévues par les paragraphes 1° et 2° du premier alinéa sont remplies si les immeubles autres que le terrain ou le groupe de terrains appartiennent à un même propriétaire ou à un même groupe de propriétaires par indivis et si ces immeubles sont situés sur des terrains contigus ou qui seraient contigus s'ils n'étaient pas séparés par un cours d'eau, une voie de communication ou un réseau d'utilité publique.

- À titre d'exemple, si un propriétaire a deux lots adjacents, soit un lot vacant et un lot bâti, et que le lot vacant est développable de manière indépendante au lot construit (ex. : il est conforme au règlement, possède un droit acquis, etc.), il ne peut être jumelé sur le même matricule que le lot construit;
- Ce scénario est très rarement applicable et il s'adresse seulement à des situations particulières comme pour regrouper une petite superficie de terrain résiduelle ou un lot enclavé à une propriété déjà construite.



Exemple où le regroupement de lots sur un même matricule d'évaluation pourrait être possible.

POUR JOINDRE LE SERVICE DE L'URBANISME

Nos bureaux sont situés au 2^{ème} étage de l'Hôtel de ville au :

1, Place de la Mairie
Saint-Sauveur (Québec) J0R 1R6



Téléphone : 450-227-0000 poste 2500
Courriel: urbanisme@vss.ca

Heures d'ouvertures :
Lundi au jeudi : 8h à 12h / 13h à 16h 30
Vendredi : 8h à 12h