PROVINCE DE QUÉBEC
VILLE DE SAINTE-AGATHE-DES-MONTS

RÈGLEMENT NUMÉRO 2022-M-331 DÉCRÉTANT UN PROGRAMME DE REVITALISATION VISANT À PROMOUVOIR LA CONSTRUCTION DE NOUVEAUX BÂTIMENTS D'HABITATION À DES FINS DE DENSIFICATION DU CENTRE-VILLE ET SA PÉRIPHÉRIE

CONSIDÉRANT QUE le conseil, en vertu de l'article 85.2 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, peut adopter un programme de revitalisation à l'égard de secteurs identifiés à l'intérieur de toute zone identifiée dans le règlement de zonage de la Ville dans lesquels la majorité des bâtiments ont été construits depuis plus de 20 ans et dont la superficie est composée pour moins de 25 % de terrain non bâti;

CONSIDÉRANT QUE le conseil considère qu'il est dans l'intérêt de la Ville d'adopter un programme ayant comme but d'inciter la revitalisation de ces parties du territoire en favorisant une meilleure qualité de vie, propice au maintien et à la venue de résidents à ces endroits;

CONSIDÉRANT QU'à l'intérieur des zones ou des secteurs identifiés à l'intérieur de toute zone identifiée au règlement de zonage en annexe du présent règlement, la majorité des bâtiments ont été construits depuis au moins 20 ans et la superficie des secteurs est composé pour moins de 25 % de terrains non bâtis;

CONSIDÉRANT QUE lors de la séance ordinaire du conseil tenue le 22 février 2022, un membre du conseil a déposé un projet de règlement et a donné un avis de motion de l'adoption du présent règlement;

LE CONSEIL MUNICIPAL DE LA VILLE DE SAINTE-AGATHE-DES-MONTS DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 DÉFINITIONS

À moins que le contexte n'indique un sens différent, les mots ou expressions mentionnés ci-dessous ont la signification suivante :

1° « Bâtiment » : Bâtiment principal tel que défini au *Règlement de zonage numéro 2009-U-53* de la Ville.

2° « Bâtiment *mixte* » : Bâtiment dont le rez-de-chaussée est à usage commercial.

3° « Coûts des travaux » : Désigne tous les coûts réellement déboursés par le propriétaire afin que soient effectués ses travaux, à l'exclusion de tous frais professionnels, tels d'ingénieurs, d'architectes, de notaires, de décorateurs, etc.

4° « Crédit de taxes » : Crédit accordé sur la taxe foncière générale Ville et Agglomération imposée par la Ville; le crédit ne s'applique pas sur toutes autres taxes, telles les taxes foncières spéciales, les taxes d'égout, de collecte d'ordures ou d'aqueduc, les compensations et toutes autres taxes ou tarification similaire.

5° « Habitation multifamiliale » : Bâtiment comprenant 4 unités d'habitation ou plus, érigé sur un terrain distinct.

6° « Logement » : Maison, appartement, ensemble de pièces ou une seule pièce où toute personne peut tenir feu et lieu. Il comporte une entrée par l'extérieur ou par un hall commun, des installations sanitaires, ainsi qu'une cuisine ou une installation pour cuisiner, Ces installations disposent de l'eau courante et sont fonctionnelles, même de façon temporaire. Le logement peut être séparé d'un autre logement par une porte ou par une ouverture comportant un cadrage pouvant recevoir une porte ou, à défaut d'une telle ouverture, l'accès entre les deux logements n'est pas direct et se fait par un couloir, une pièce non finie ou une cage d'escalier cloisonnée. Ceci exclut les motels, hôtels, cabines, unités d'hébergement, roulottes, maisons de chambres, regroupements de chalets en location, copropriété hôtelière et maison de retraite.

7° « Officier désigné » : Le directeur général ou toute personne qu'il désigne.

PROJET
Pour consultation

8° « Unité d'évaluation » : Unité d'évaluation telle qu'elle se retrouve au rôle d'évaluation de la Ville au jour du dépôt de la demande auprès de l'officier désigné.

9° « Unité habitable » : État d'un logement lorsqu'il est substantiellement terminé ou substantiellement occupé aux fins de sa destination.

10° « Secteur Vieux Sainte-Agathe » : Partie du centre-ville délimitée par les zones Cv-226, Cv-239, Cv-240, Cv-245 et Cv-247, qui longent l'axe des rues commerciales Principale Ouest et Est, Saint-Vincent et Saint-Louis.

11° « Secteur Centre-ville périphérique » : Partie du Centre-ville délimitée par les zones, Ht-225, Cm-241 et Cm-119 à l'exception des zones identifiées dans le Secteur « Vieux-Sainte-Agathe ».

ARTICLE 2 OBJET

Le présent règlement a pour objet de stimuler la revitalisation à l'égard des secteurs visés.

ARTICLE 3 SECTEURS ADMISSIBLES

Le conseil décrète un programme de revitalisation applicable aux travaux admissibles qui portent sur des immeubles se trouvant à l'intérieur des zones désignées comme le **« Secteur Vieux Sainte-Agathe** » ainsi que le « **Secteur Centre-ville périphérique** », lesquels sont illustrés en Annexe A et B du présent règlement.

ARTICLE 4 PERSONNES ADMISSIBLES

La ou les personnes inscrite(s) au rôle d'évaluation de la Ville comme propriétaire(s) d'un immeuble admissible au programme créé par le présent règlement.

ARTICLE 5 NON-ADMISSIBILITÉ

Ne peuvent bénéficier du programme établi par le présent règlement :

a) Un ministère ou un organisme du gouvernement du Canada ou du gouvernement du Québec;

b) Un organisme à but non lucratif ou une coopérative qui reçoit, dans le cadre d'un programme d'habitation sociale administré par un organisme relevant du gouvernement du Canada ou du gouvernement du Québec, une aide financière continue pour défrayer le déficit d'exploitation du bâtiment;

c) Un propriétaire qui doit à la Ville des sommes à titre de taxes impayées quelle qu'en soit la nature;

d) Un immeuble qui bénéficie d'une autre forme d'aide financière dans un autre programme de la Ville;

ARTICLE 6 TRAVAUX ADMISSIBLES

<u>Secteur « Vieux Sainte-Agathe »</u>

Le programme de revitalisation s'applique :

a) À des travaux de construction d'une habitation multifamiliale ou mixte de quatre (4) logements ou plus;

b) À la rénovation ou l'agrandissement d'un bâtiment résidentiel ou mixte qui amène la création de logements faisant en sorte que le bâtiment ait quatre (4) logements ou plus une fois les travaux complétés;

PROJET
Pour consultation

Secteur « Centre-Ville périphérique »

Le programme de revitalisation pour le secteur « centre-ville et périphérique » s'applique :

a) Aux travaux de construction d'une habitation multifamiliale de quatre (4) logements ou plus;

b) À la rénovation ou l'agrandissement d'un bâtiment résidentiel qui amène la création de logements faisant en sorte que le bâtiment ait quatre (4) logements ou plus une fois les travaux complétés.

ARTICLE 7 NATURE DE L'AIDE FINANCIÈRE

Dans le cadre de l'application du programme, la Ville accorde, aux conditions ci-après mentionnées un crédit sur la taxe foncière générale – Ville et Agglomération – imposée par la Ville (ci-après désigné « crédit de taxes »). Le crédit ne s'applique pas sur toutes autres taxes, telles que les taxes foncières spéciales, les taxes d'égout, de collecte d'ordures ou d'aqueduc, les compensations et toutes autres taxes ou tarification similaire ayant pour objet de compenser l'augmentation desdites taxes pouvant résulter de la réévaluation de l'immeuble après la fin des travaux admissibles.

ARTICLE 8 CONDITIONS D'ADMISSIBILITÉ ADDITIONNELLES

L'octroi du crédit de taxes pour les travaux admissibles est conditionnel à ce que :

1 ° Une demande de permis de construction complète et conforme soit produite et le permis soit émis par l'officier désigné de la Ville préalablement à l'exécution des travaux;

2 ° Les travaux admissibles soient terminés au plus tard dans les 18 mois suivant l'émission du permis;

3 ° Les travaux soient réalisés en conformité avec le permis de construction émis et avec toutes dispositions des règlements municipaux en vigueur;

4 ° Les travaux soient exécutés sur un immeuble situé dans les secteurs admissibles par une personne détenant un permis valide émis par la Régie du bâtiment;

5 ° À tout moment à compter du jour du dépôt de la demande de crédit de taxes, aucun arrérage de taxes municipales de quelque nature que ce soit ne sont dus pour l'unité d'évaluation visée par la demande, la survenance de cet événement pendant quelconque moment durant cette période constituant une fin de non-recevoir ou la fin d'un droit au crédit de taxes non encore accordé pour cette unité d'évaluation;

6 ° Lorsqu'une inscription au rôle d'évaluation foncière de la Ville relative à un immeuble pouvant faire l'objet d'un crédit de taxes en vertu du présent règlement est contestée, le crédit de taxes n'est accordé qu'au moment où une décision finale a été rendue sur cette contestation;

7 ° Une demande écrite de crédit de taxe soit produite avec la demande de permis de construction, sur le formulaire prévu à **l'Annexe C**, lequel doit être dûment rempli et signé.

ARTICLE 9 DESCRIPTION DE L'AIDE FINANCIÈRE

Sous réserve des conditions prévues au présent règlement, le propriétaire de tout immeuble situé à l'intérieur des secteurs visés et faisant l'objet de travaux admissibles, a droit à un crédit de taxes correspondant à :

Secteur « Vieux Sainte-Agathe »

Pour tous les immeubles et pour une valeur maximale ajoutée au rôle de 7 000 000$:

- 100 % du montant des taxes foncières générales sur l'augmentation de la valeur foncière générée par les travaux admissibles, à partir de l'exercice financier suivant

PROJET
Pour consultation

l'exercice financier au cours duquel la modification du rôle prend effet en raison des travaux ainsi que pour les deuxièmes, et troisièmes exercices financiers.

Secteur « Centre-Ville périphérique »

Pour tous les immeubles et une valeur maximale ajoutée au rôle de 4 000 000$:

- 100 % du montant des taxes foncières générales sur l'augmentation de la valeur foncière générée par les travaux admissibles, à partir de l'exercice financier suivant l'exercice financier au cours duquel la modification du rôle prend effet en raison des travaux ainsi que pour les deuxièmes, et troisièmes, exercices financiers.

ARTICLE 10 PROCÉDURE DE DEMANDE D'AIDE FINANCIÈRE

Pour pouvoir bénéficier du présent programme, la personne visée doit présenter à l'officier désigné une demande de crédit de taxes sur le formulaire fourni par la Ville (Annexe C), qu'elle devra dûment remplir et signer.

Le formulaire de demande dûment complété, devra être déposé auprès de l'officier désigné en même temps que le dépôt de la demande de permis; après l'expiration de ce délai, la demande sera réputée non recevable.

L'officier désigné peut exiger du propriétaire tout document de nature à confirmer le respect des modalités du programme avant de procéder à l'analyse de la demande.

ARTICLE 11 RÉVOCATION DU CRÉDIT DE TAXES

La Ville peut révoquer à tout moment l'octroi du crédit de taxes s'il est porté à sa connaissance, tout fait qui rend la demande du propriétaire non-conforme aux dispositions du présent règlement, inexacte ou incomplète ou qui a pu en rendre la production irrégulière.

La Ville peut également révoquer à tout moment l'octroi de l'aide financière si le propriétaire a fait défaut de terminer les travaux dans les délais impartis au permis.

Le propriétaire doit rembourser à la Ville tout montant reçu en crédit de taxes lorsque l'aide financière a été révoquée.

Le propriétaire doit rembourser à la Ville la totalité des crédits de taxes reçus si ceux-ci sont accordés par suite d'une fausse déclaration ou d'informations incomplètes ou inexactes conduisant à lui verser des sommes auxquelles il n'a pas droit.

ARTICLE 12 CHANGEMENT DE PROPRIÉTAIRE

Un propriétaire peut revendre un immeuble ayant fait l'objet du programme établi en vertu du présent règlement, à la condition que l'acquéreur dudit bâtiment s'oblige dans l'acte d'acquisition, à respecter les dispositions du présent règlement. Le crédit de taxes non échu est alors transféré en faveur de l'acquéreur subséquent.

ARTICLE 13 PLAFOND

Le conseil de la Ville établit à 1 000 000 $ le plafond maximal de crédit de taxes qui peut être accordé dans le cadre du présent programme. Advenant que cette somme ne soit pas suffisante pour répondre à toutes les demandes, la priorité sera accordée aux requérants qui auront été les premiers à avoir dûment rempli, signé et déposé leur formulaire auprès de l'officier désigné de la Ville.

ARTICLE 14 DURÉE

Le programme de revitalisation prend effet à l'entrée en vigueur du présent règlement et se termine le 31 décembre 2022. Seules les modalités en regard de l'aide fiscale prévue poursuivent leurs effets après cette échéance.

PROJET
Pour consultation

ARTICLE 15 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

_____
Le président de la séance

_____
Me Stéphanie Allard, greffière

Avis de motion	2022-02-22
Dépôt du projet de règlement	2022-02-22
Adoption du règlement	
Publication et entrée en vigueur	

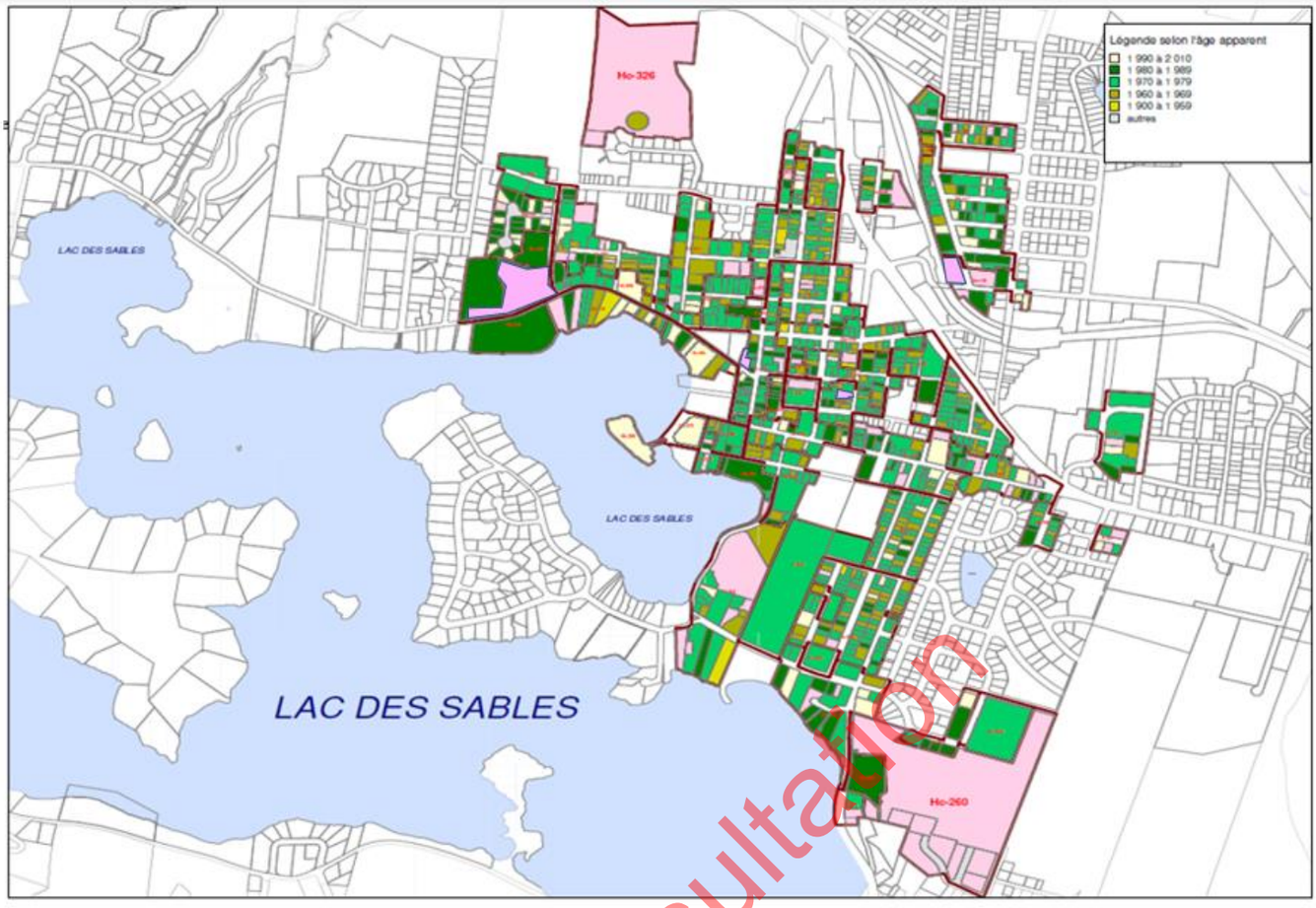
Conformément à l'article 53 de la *Loi sur les cités et villes*, présentation du règlement adopté faite par le greffier au maire aux fins d'approbation.

J'approuve ce règlement, ce _____

_____
Frédéric Broué, maire

PROJET
Pour consultation

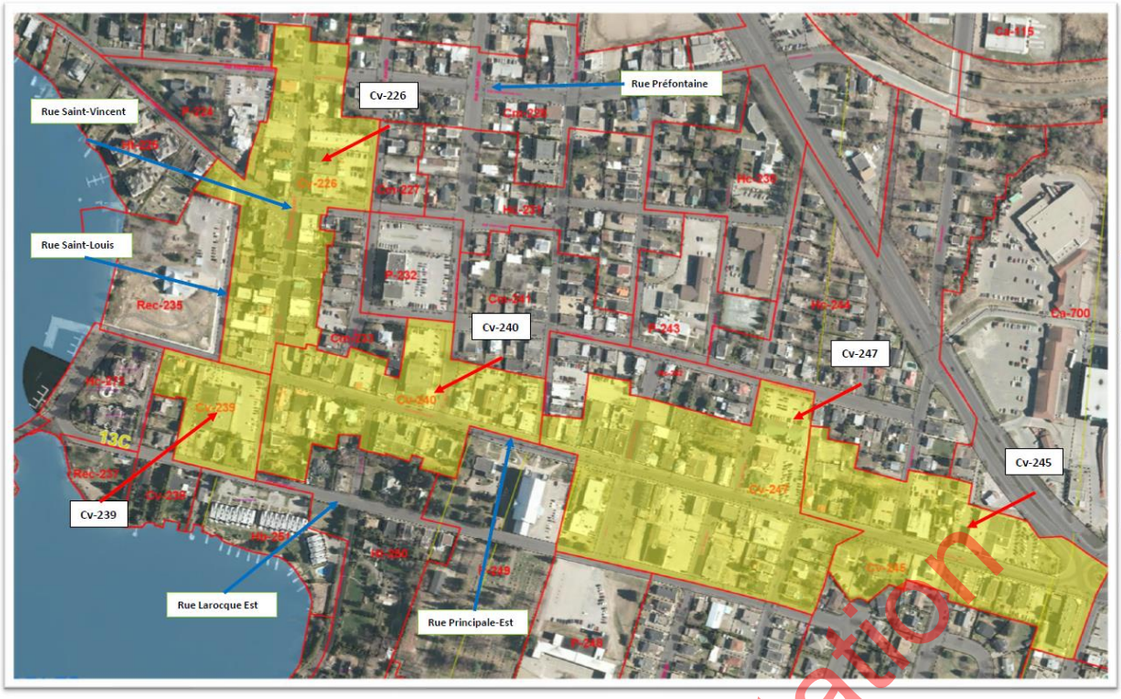
Âge des bâtiments



PROJET
Pour consultation

ANNEXE A

SECTEUR VIEUX SAINTE-AGATHE

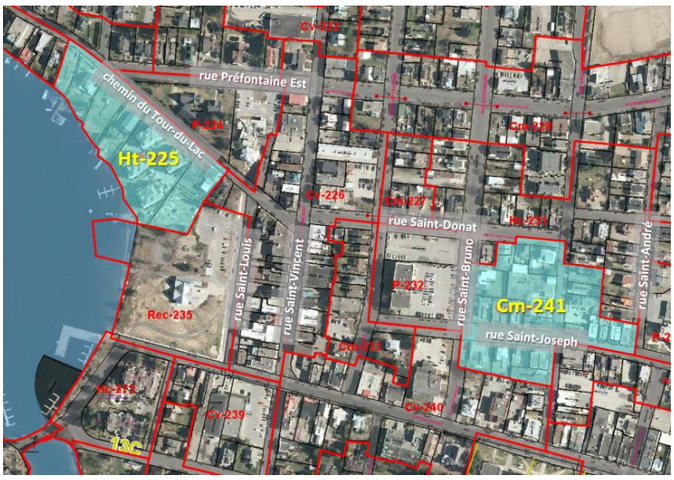


Zones assujetties à l'application du règlement
Cv-226
Cv-239
Cv-240
Cv-247
Cv-245

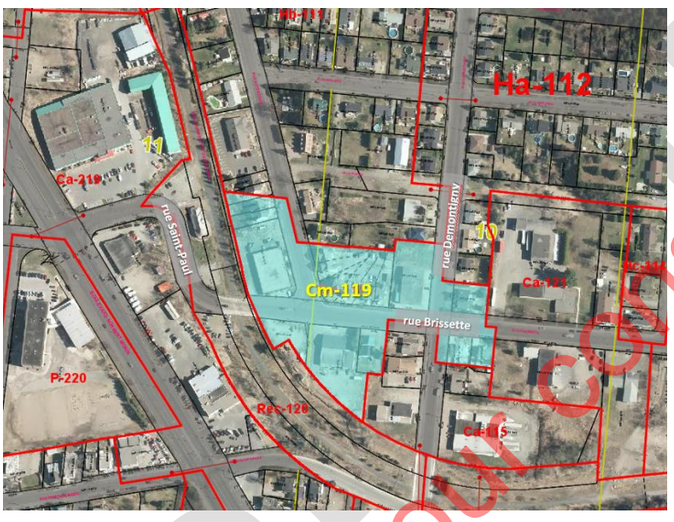
PROJET
Pour consultation

ANNEXE B

SECTEURS CENTRE-VILLE ET PÉRIPHÉRIQUE



Zones assujetties à l'application du règlement
Ht-225
Cm-241



Zones assujetties à l'application du règlement
Cm-119

PROJET
Pour consultation

ANNEXE C

PROGRAMME DE REVITALISATION VISANT LA CONSTRUCTION DE BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS DANS LES SECTEURS « VIEUX SAINTE-AGATHE » OU « CENTRE-VILLE ET PÉRIPHÉRIQUE »

VILLE DE SAINTE-AGATHE-DES-MONTS

FORMULAIRE DE DEMANDE DE CRÉDIT DE TAXE

Date : _____ Numéro de demande : _____

IDENTIFICATION DU (DES) PROPRIÉTAIRE(S)

Nom(s) :_____

Entreprise : _____

Adresse : _____

Téléphone

- résidence : _____ travail : _____ cellulaire :_____

Adresse courriel : _____

ARTICLE 1 IDENTIFICATION DE L'IMMEUBLE VISÉ PAR LES TRAVAUX

Localisation de la propriété faisant l'objet de la demande

Numéro (s) civique(s) actuels : _____

_____

Numéro(s) de lot actuel: _____

Numéros de lots à venir *(si connus)* : _____

Numéro(s) de matricule(s) : _____

DESCRIPTION DU PROJET ET TYPE DE L'AIDE DEMANDÉE

1. Typologie de construction

☐ **Construction d'habitation multifamiliale de 4 logements ou plus**

☐ **Rénovation ou agrandissement d'un bâtiment résidentiel ou mixte faisant en sorte que le bâtiment ait 4 logements ou plus une fois les travaux complétés**

PROJET
Pour consultation

Nombre total de logements / unités prévus au projet de construction :

- ☐ Entre 4 à 19 logements
- ☐ Entre 20 à 39 logements
- ☐ Entre 40 à 59 logements
- ☐ Entre 60 à 90 logements
- ☐ Entre 91 logements et plus

Projet de construction *(suite)*

Nombre de bâtiments prévus au projet: _____

Nombre de logements / unités par bâtiment : _____

Nombre de phase(s) prévues: _____

Échéancier de réalisation de chacune des phases :_____

Phase 1 : _____ Phase 2 : _____ Phase 3 : _____ Phase 4 : _____ Phase 5 :_____

Phase6 : _____ Phase7 : _____ Phase 8 : _____

Échéancier de réalisation du projet

a. **Si projet réalisé en une seule phase**

- Début des travaux : _____ Fin des travaux : _____
- Occupation : _____

b. **Si le projet est réalisé en plusieurs phases**

- **Phase 1 :**
  - Début des travaux : _____ Fin des travaux : _____
  - Occupation : _____
- **Phase 2 :**
  - Début des travaux : _____ Fin des travaux : _____
  - Occupation : _____
- **Phase 3 :**
  - Début des travaux : _____ Fin des travaux : _____
  - Occupation : _____
- **Phase 4 :**
  - Début des travaux : _____ Fin des travaux : _____
  - Occupation : _____
- **Phase 5 :**
  - Début des travaux : _____ Fin des travaux : _____
  - Occupation : _____

PROJET
Pour consultation

- **Phase 6 :**
  - Début des travaux : _____ Fin des travaux : _____
  - Occupation : _____
- **Phase 7 :**
  - Début des travaux : _____ Fin des travaux : _____
  - Occupation : _____
- **Phase 8 :**
  - Début des travaux : _____ Fin des travaux : _____
  - Occupation : _____

Projet de construction *(suite)*

Le projet de construction se réalisera-t-il sur plusieurs emplacements distincts?

☐ oui ☐ non

Explications : _____

Le projet de construction nécessite-t-il la démolition des bâtiments existants?

☐ oui ☐ non

Explications : _____

Évaluation actuelle de l'immeuble inscrite au rôle d'évaluation vigueur :

Terrain :_____ $ Bâtisse(s) :_____$ Totale :_____$

Évaluation du coût du projet :_____$

Évaluation projetée après construction

Terrain :_____ $ Bâtisse(s) :_____ $ Totale :_____$

PROJET
Pour consultation

Je, _____, propriétaire ou représentant dûment autorisé, déclare avoir pris connaissance du *Règlement numéro 2022-M-331 décrétant un programme de revitalisation visant à promouvoir la construction de nouveaux bâtiments d'habitations à des fins de densification du centre-ville et de sa périphérie*.

J'accepte les conditions du programme de revitalisation.

Propriétaire ou représentant dûment autorisé : _____

Date : _____

Note : Les critères d'admissibilité sont ceux prévus au programme de revitalisation édictés dans le **Règlement numéro 2022-M-331** de la Ville de Sainte-Agathe-des-Monts.

RÉSERVÉ À L'USAGE DE L'ADMINISTRATION

Zone où est située le projet de construction :_____

Secteur où est situé le projet de construction :

☐ Secteur Vieux-Sainte-Agathe

☐ Secteur Centre-ville et périphérique

Demande reçue le : _____

Vérification effectuée par : _____

Titre : _____

Crédit de taxe recommandé : ☐ oui non

Commentaires :_____

Date : _____

Signature : _____

PROJET
Pour consultation