

RÈGLEMENT NUMÉRO 2023-M-359 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 9 mai 2023, 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 :

Bâtiment :	Bâtiment principal tel que défini au <i>Règlement de zonage numéro 2009-U-53</i> de la Ville.
Bâtiment mixte :	Bâtiment dont le rez-de-chaussée est à usage commercial et comportant des logements aux étages.
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.
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.
Habitation multifamiliale :	Bâtiment comprenant 4 unités d'habitation ou plus, érigé sur un terrain distinct.
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, roulotte, maisons de chambres, regroupements de chalets en location, copropriété hôtelière et maison de retraite.

Officier désigné :	Le directeur général ou toute personne qu'il désigne.
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 ».
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.
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.
Unité habitable :	État d'un logement lorsqu'il est substantiellement terminé ou substantiellement occupé aux fins de sa destination.

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 ou a bénéficié d'une aide financière dans le cadre d'un programme antérieur similaire dans les cinq (5) dernières années à partir de l'entrée en vigueur du présent règlement.

ARTICLE 6 TRAVAUX ADMISSIBLES

Secteur « Vieux Sainte-Agathe »

Le programme de revitalisation s'applique :

- a) À des travaux de construction d'une habitation multifamiliale ou d'un bâtiment 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.

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;
- 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 CONDITIONS D'APPROBATION DE LA DEMANDE D'AIDE FINANCIÈRE

L'approbation initiale de la demande d'aide financière est conditionnelle à ce que :

- a) Une demande de permis de construction complète et conforme soit produite;
- b) 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;
- c) Aucun arrérage de taxes municipales de quelque nature que ce soit ne soit dû pour l'unité d'évaluation visée par la demande, et ce, à compter du jour du dépôt de la demande de crédit de taxes. Dans le cas où des taxes sont dues avant l'approbation de la demande d'aide financière, cela constitue une fin de non-recevoir de la demande d'aide financière;

ARTICLE 8 DOCUMENTS ET INFORMATIONS À FOURNIR

Les documents suivants doivent être produits à l'officier désigné aux fins d'analyse de la demande d'aide financière :

- a) Une proposition de mise en valeur du bâtiment (esquisse) démontrant la nature des travaux souhaités à être effectués dans le cadre du présent programme;
- b) Une description sommaire des travaux à être exécutés ou des plans et devis selon la nature des travaux prévus;
- c) Un certificat de localisation de l'immeuble concerné ou un plan projet d'implantation d'un arpenteur-géomètre;
- d) L'identification des professionnels, architectes ou autres qui réaliseront les plans et devis, s'il y a lieu;
- e) Une preuve de propriété, s'il y a lieu;
- f) Une procuration dûment signée par le propriétaire si le requérant est un mandataire autorisé;
- g) Dans le cas où le propriétaire est une corporation, le certificat de constitution en corporation ou, selon le cas, les lettres patentes et, s'il y a lieu, les lettres patentes supplémentaires et une résolution légalement adoptée, autorisant le requérant à

représenter ladite corporation pour les fins du programme et l'autorisant à signer en son nom tout document requis par le programme;

- h) Une preuve du paiement des taxes municipales et des compensations applicables pour l'année en cours où la demande d'aide financière est déposée;
- i) Le dépôt d'au moins 2 soumissions préparées par des entrepreneurs licenciés ou auprès d'au moins 2 fournisseurs selon la nature des travaux; les coordonnées de ceux-ci devant être présentées sur les documents remis lors de la demande de permis ou certificat d'autorisation;
- j) Tout autre document pertinent à l'étude de la demande ou exigé dans le cadre d'une demande de permis ou de certificat d'autorisation.

ARTICLE 9 PROCÉDURE DE DEMANDE D'AIDE FINANCIÈRE

Pour pouvoir bénéficier du présent programme, la personne admissible 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.

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 10 ANALYSE ET APPROBATION

L'officier désigné est chargé de l'administration et l'application du présent règlement. Celui-ci, procède à l'analyse des demandes et peut effectuer les inspections nécessaires et raisonnables en vue de son application ainsi que demander tout document au demandeur ou au bénéficiaire afin de s'assurer du respect du présent règlement.

Lorsque l'officier désigné approuve une demande d'aide financière, lui ou la personne qu'il désigne en informe le demandeur par écrit. Cette approbation est conditionnelle au respect du délai d'exécution du projet et de l'ensemble des autres dispositions du présent règlement.

ARTICLE 11 CONDITIONS D'OCTROI DE L'AIDE FINANCIÈRE

Une fois les travaux admissibles effectués, l'octroi de l'aide financière est conditionnel à ce que :

- a) Le permis a été émis par l'officier désigné de la Ville préalablement à l'exécution des travaux;
- b) Les travaux admissibles soient terminés au plus tard dans les 18 mois suivant l'émission du permis;
- c) Les travaux soient réalisés en conformité avec le permis de construction émis et avec toutes dispositions des règlements municipaux en vigueur;
- d) 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;
- e) 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.

ARTICLE 12 MODIFICATION DU PROJET

Le conseil peut autoriser la modification d'un projet approuvé pour un immeuble dans le cadre du présent programme dans le cas où le nouveau projet répond à tous les critères du présent

règlement. Dans ce cas, le délai mentionné à l'article 11 paragraphe b) aux fins d'obtention de l'aide financière recommence à courir à zéro.

ARTICLE 13 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 – Ville et Agglomération 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.

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 – Ville et Agglomération 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 14 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 montant du crédit de taxes non versé est alors transféré en faveur de l'acquéreur subséquent.

ARTICLE 15 MAINTIEN DU DROIT À L'AIDE FINANCIÈRE

Afin maintenir son droit de recevoir le crédit de taxes, le bénéficiaire doit, en plus de continuer à respecter l'ensemble des conditions d'admissibilité au programme, fournir à l'officier désigné tout document, demandé par lui, de temps à autre, pour vérifier le respect des dispositions prévues au présent règlement.

ARTICLE 16 RÉVOCATION DU CRÉDIT DE TAXES

La Ville peut révoquer à tout moment l'aide financière :

- a) 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;
- b) Si l'aide financière est accordée à la suite d'une fausse déclaration ou d'informations incomplètes ou inexactes conduisant à lui verser des sommes auxquelles il n'a pas droit;
- c) Des arrérages de taxes sont dus sur l'immeuble visé par le crédit de taxes.

À cet effet, l'officier désigné en informe le bénéficiaire par écrit.

ARTICLE 17 REMBOURSEMENT

Le propriétaire doit rembourser à la Ville la totalité de tout montant reçu en crédit de taxes pour les cas mentionnés à l'article 16 paragraphes a) et b) dans les soixante (60) jours de l'avis de révocation de l'aide financière comme si ces taxes avaient dû être payées à partir du moment où elles auraient été exigibles.

Le propriétaire doit rembourser à la Ville le prorata de tout montant reçu en crédit de taxes reçu en crédit de taxes à compter de la date du défaut dans le cas mentionné à l'article 16 paragraphe c), et ce, dans les soixante jours de l'avis de révocation de l'aide financière comme si ces taxes avaient dû être payées à partir du moment où elles auraient été exigibles.

ARTICLE 18 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 personnes admissibles qui auront été les premières à avoir dûment rempli, signé et déposé leur formulaire auprès de l'officier désigné de la Ville.

ARTICLE 19 DURÉE

Le programme de revitalisation prend effet à l'entrée en vigueur du présent règlement et se termine le 31 décembre 2026. Seules les modalités en regard de l'aide fiscale prévue poursuivent leurs effets après cette échéance.

ARTICLE 20 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Le président de la séance

Me Stéphanie Allard, greffière

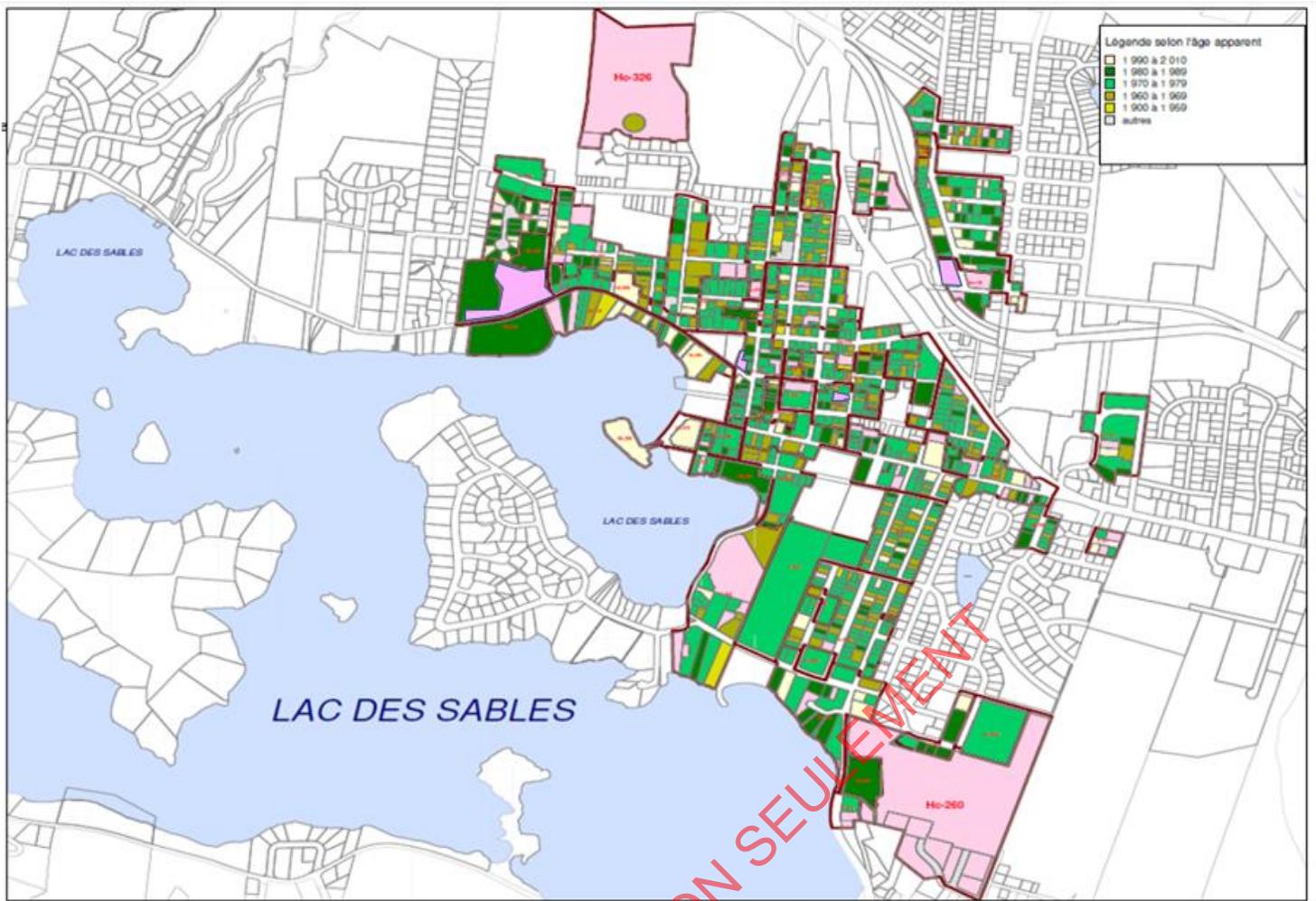
Avis de motion	2023-05-09
Dépôt du projet de règlement	2023-05-09
Adoption du règlement	
Publication et entrée en vigueur	

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.

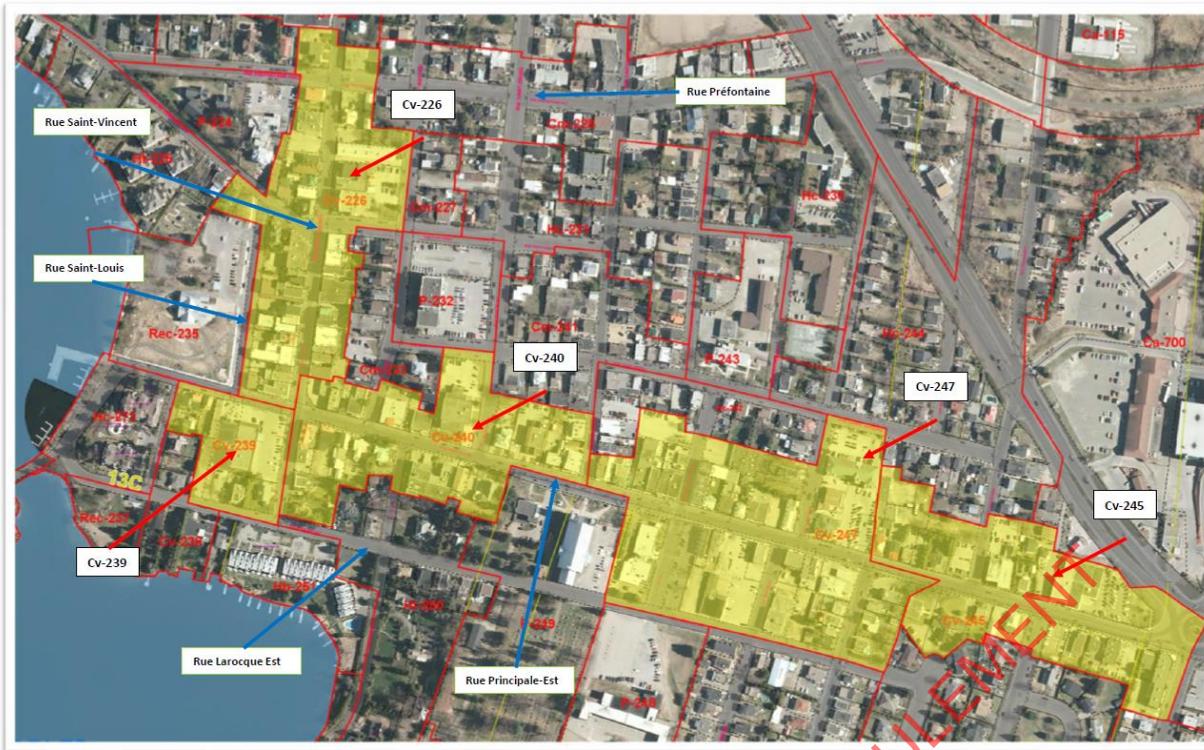
J'approuve ce règlement, ce _____

Frédéric Broué, maire

Âge des bâtiments



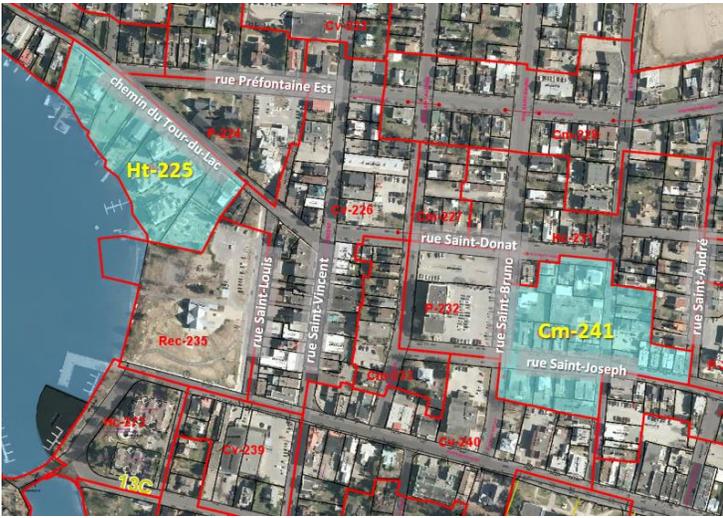
ANNEXE A
SECTEUR VIEUX SAINTE-AGATHE



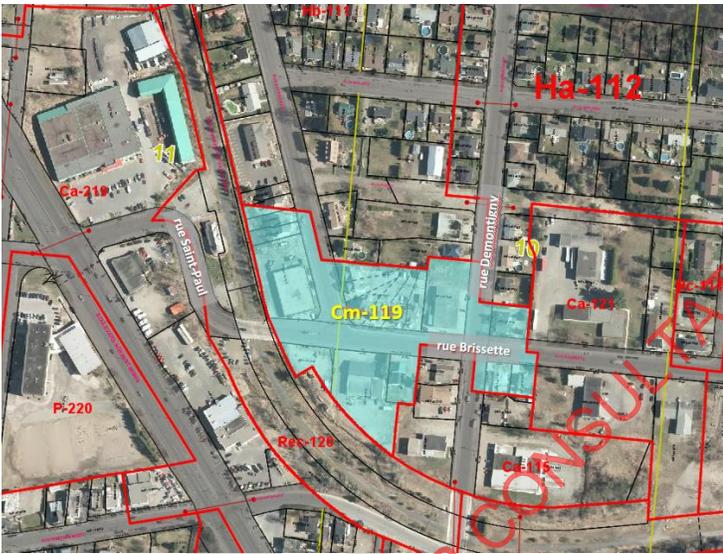
Zones assujetties à l'application du règlement
Cv-226
Cv-239
Cv-240
Cv-247
Cv-245

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

POUR CONSULTATION SEULEMENT

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

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 : _____

▪ **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 : _____ \$

Je, _____, propriétaire ou représentant dûment autorisé, déclare avoir pris connaissance du *Règlement numéro 2023-M-359 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 2023-M-359 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 SEULEMENT