

Règlement décrétant un programme de revitalisation et d'accès à la propriété dans le secteur centre de Saint-Paul-de-l'Île-aux-Noix

CONSIDÉRANT QUE la municipalité est régie notamment par les dispositions du *Code municipal du Québec*, de la *Loi sur les compétences municipales* et de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*;

CONSIDÉRANT QU'aux termes des articles 85,2 et suivants de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, une municipalité peut, par règlement, adopter un programme de revitalisation sur une partie de son territoire;

CONSIDÉRANT QUE la municipalité de Saint-Paul-de-l'Île-aux-Noix est, selon le ministère des Affaires municipales et de l'Occupation du territoire, considérée comme municipalité dite « dévitalisée »;

CONSIDÉRANT QUE l'école primaire Alberte-Melançon, selon le ministère de l'Éducation, du Loisir et du Sport, a la cote 10 de l'indice de dévalorisation;

CONSIDÉRANT QUE le conseil municipal peut dans le cadre d'un tel programme de revitalisation décréter que la municipalité, aux conditions et dans les zones qu'elle détermine, accorde une aide financière, y compris l'octroi de crédit de taxes ou de subvention;

CONSIDÉRANT QUE le conseil municipal considère qu'il est dans l'intérêt de la municipalité que certains secteurs de son territoire fassent l'objet d'incitatif à la rénovation et à la construction étant donné l'âge moyen avancé des bâtiments s'y trouvant;

CONSIDÉRANT QUE la superficie des secteurs de terrain non bâti, faisant l'objet du présent programme, est inférieure à vingt-cinq pour cent (25 %) des terrains bâtis;

CONSIDÉRANT QU'un avis de motion ainsi qu'un projet du présent règlement ont été dûment donnés lors de la séance du conseil municipal tenue le 28 août 2018;

Proposée par le conseiller monsieur Denis Thomas, appuyée du conseiller monsieur Marc Chalifoux;

EN CONSÉQUENCE :

Le conseil municipal de Saint-Paul-de-l'Île-aux-Noix décrète ce qui suit :

1. Préambule

Le préambule du règlement en fait partie intégrante.

2. Titre

Le présent règlement a pour titre « Règlement décrétant un programme de revitalisation et d'accès à la propriété ».

3. Définitions

- 3.1 Aux fins de l'interprétation du présent règlement, à moins que le contexte ne comporte un sens différent, les mots ou expressions qui suivent ont le sens et la signification qui leur sont attribués dans le présent article :

Année fiscale : Du 1^{er} janvier au 31 décembre;

Conseil : Le conseil municipal de Saint-Paul-de-l'Île-aux-Noix;

Immeuble résidentiel : Bâtiment ou une partie de bâtiment destiné à l'usage et à l'occupation résidentielle par une (1) ou plusieurs personnes. Une unité d'habitation est composée d'une pièce ou d'un ensemble de pièces, située, équipée et construite de façon à former une entité distincte ou de logement pourvu des commodités d'hygiène, de chauffage et de cuisson. Un immeuble résidentiel peut être notamment : condo, unifamilial isolé, jumelé ou en rangée, intégré à un commerce, bifamilial isolé ou multifamilial;

Taxes foncières : Une taxe imposée à l'égard d'un immeuble par la municipalité de Saint-Paul-de-l'Île-aux-Noix, indépendamment de l'usage qui en est fait comprenant les taxes foncières décrétées en vertu des règlements municipaux. Cependant, sont exclues de cette définition les taxes spéciales établies selon la valeur et un autre critère que la valeur en vertu de règlements particuliers, ainsi que les comportements (tarification) pour les services municipaux, notamment et non limitativement les services d'égout et de cueillette des déchets;

- 3.2 Les définitions mentionnées au règlement de zonage # 231-2006 de la municipalité de Saint-Paul-de-l'Île-aux-Noix s'appliquent au présent programme de revitalisation.

4. Délimitation des secteurs de revitalisation et d'accès à la propriété

- 4.1 Le territoire couvert par le programme de revitalisation et d'accès à la propriété comprend l'ensemble des immeubles situés dans le périmètre urbain, à l'intérieur des zones 102.1, 103, 103.1, 104, 105, 106, 107, 108, 109.1, 109.2, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209.1, 209.2, 209.3, 210.1, 210.2, 211, 212, 213, 214, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 521, 522, 523, 525, 535, 536 du plan de zonage du règlement de zonage de la municipalité de Saint-Paul-de-l'Île-aux-Noix (annexe A).
- 4.2 Le territoire couvert par le programme de revitalisation et d'accès à la propriété comprend aussi les secteurs non bâtis 108, 109.1, 109.2, 209.2, 209.4, 209.5 et 210.1 du règlement de zonage de la municipalité de Saint-Paul-de-l'Île-aux-Noix (annexe A) et qui représente moins de vingt-cinq pour cent (25 %) de la superficie totale des secteurs faisant l'objet du présent programme de revitalisation.
- 4.3 Les immeubles résidentiels ou commerciaux situés dans le périmètre délimité par le présent programme de revitalisation sont majoritairement des immeubles bâtis depuis au moins vingt (20) ans.

4.4 Le programme de revitalisation s'adresse aux immeubles résidentiels ou commerciaux des secteurs énumérés aux articles 4.1 et 4.2 du présent programme.

5. Les catégories de programme

5.1 Le programme de revitalisation se divise en deux (2) volets indépendants l'un de l'autre.

5.2 Le premier volet du programme dit « **revitalisation** » étant une aide financière sous forme de crédit de taxes applicable uniquement lorsque des travaux de rénovation sont effectués à un immeuble résidentiel ou à un immeuble commercial déjà construit depuis au moins vingt (20) ans au jour du dépôt de la demande de permis de rénovation auprès de la municipalité.

5.3 Le deuxième volet du programme dit « **accès à la propriété** » se veut un crédit de taxes foncières applicable uniquement aux travaux de construction d'un nouvel immeuble résidentiel ou commercial.

6. Programme de crédit de taxes – rénovation

6.1 La municipalité décrète un crédit de taxes afin de favoriser la rénovation d'immeubles résidentiels ou commerciaux situés dans l'une des zones identifiées aux articles 4.1 et 4.2 du présent règlement.

6.2 Le crédit de taxes a pour objet de compenser l'augmentation de l'évaluation municipale (plus value) à la suite des travaux de rénovation des immeubles construits sur le territoire de la municipalité où le programme de revitalisation s'applique. L'augmentation de valeur (variation) inscrite sur le certificat de tenue de mise à jour et d'avis de modification du rôle d'évaluation servira au calcul du crédit pour les trois années.

6.3 Le montant du crédit de taxes foncières auquel peut avoir droit le propriétaire (ci-après « le requérant ») est le suivant :

- a) Cent pour cent (100 %) la première année;
- b) Soixante pour cent (60 %) la deuxième année;
- c) Quarante pour cent (40 %) la troisième année.

La première année sera l'année fiscale complète suivant la variation de valeur du certificat.

Ex. : Si la date effective d'une modification est le 1^{er} août 2019, le contribuable devra acquitter les cinq (5) mois pour les lesquels il sera taxé en 2019, et le crédit de taxes foncières accordé pour la 1^{re} année (100 %) sera en 2020, la 2^e année (60 %) en 2021 et la 3^e année (40 %) en 2022.

6.4 Le crédit sera applicable uniquement aux travaux de rénovation d'un immeuble résidentiel ou commercial construit depuis au moins vingt (20) ans au jour de la demande de permis, et lorsque les travaux auront été substantiellement exécutés dans l'année de la délivrance du permis de rénovation.

6.5 Pour être admissibles à l'aide financière prévue au programme de revitalisation, les travaux :

- a) Doivent avoir été exécutés après l'émission du permis de rénovation.

6.6 Pour l'obtention de l'aide financière, le requérant doit demander un permis de rénovation lequel doit être accompagné des documents suivants :

- a) Plans et devis détaillés;
- b) Copie du titre de propriété du requérant;
- c) Expertise des fondations et de la structure, s'il y a lieu;
- d) Preuve du paiement de toutes les taxes et de toutes les sommes dues à la municipalité.

6.7 La municipalité accorde la demande d'aide financière aux conditions suivantes :

- a) La demande respecte toutes les exigences du présent programme de revitalisation.

6.8 Les travaux doivent être terminés **au plus tard le 31 décembre 2022**.

6.9 Le conseil municipal peut permettre au requérant de compléter les travaux après le 31 décembre 2022 aux conditions suivantes :

- a) Que 50 % des travaux doivent être réalisés avant le 31 décembre 2022;
- b) Que le requérant et l'entrepreneur s'engagent à compléter les travaux à l'intérieur du délai supplémentaire accordé par la municipalité;
- c) Qu'un échéancier de réalisation des travaux soit déposé.

6.10 Si l'immeuble résidentiel ou commercial faisant l'objet du crédit de taxes foncières devait faire l'objet d'un transfert de propriété avant l'expiration du délai de trois (3) ans prévu à l'article 6.3 et suivants du présent programme, les crédits de taxes foncières cesseraient alors d'être applicables et le nouvel acquéreur ne pourrait s'en prévaloir.

6.11 Si le transfert de propriété intervient dans le cours de l'exercice financier, le crédit de taxes foncières cessera au début de l'exercice financier suivant.

7. Programme de crédit de taxes – accès à la propriété

7.1 La municipalité décrète un crédit de taxes foncières pour favoriser les nouvelles constructions résidentielles ou commerciales situées notamment dans les zones mentionnées aux articles 4.1 et 4.2 du présent programme de revitalisation;

7.2 Ledit programme de crédit de taxes foncières ne s'applique qu'à l'égard des nouvelles constructions résidentielles ou commerciales sur un terrain où il n'y a pas de résidence, situé notamment dans les zones mentionnées à l'article 4.2;

7.3 Ledit programme ne s'applique pas à l'égard d'une ancienne construction faisant l'objet d'un permis de démolition aux fins de reconstruction;

7.4 Un crédit de taxes foncières sera accordé par la municipalité pour les trois (3) exercices financiers complets (réf. : Exemple article 6.3) suivant la vente de l'immeuble par l'entrepreneur au nouvel acquéreur lors du premier transfert de propriété d'un immeuble neuf n'ayant jamais été habité.

7.5 Le montant du crédit de taxes foncières auquel peut avoir droit le propriétaire ci-après « le requérant » est le suivant :

- a) Cent pour cent (100 %) la première année;
- b) Soixante pour cent (60 %) la deuxième année;
- c) Quarante pour cent (40 %) la troisième année.

La première année sera l'année fiscale complète suivant la variation de valeur du certificat.

Ex. : Si la date effective d'une modification est le 1^{er} août 2019, le contribuable devra acquitter les cinq (5) mois pour lesquels il sera taxé en 2019, et le crédit de taxes foncières accordé pour la 1^{re} année (100 %) sera en 2020, la 2^e année (60 %) en 2021 et la 3^e année (40 %) en 2022.

7.6 Le crédit de taxes foncières sera applicable aux travaux de construction ou de rénovation (plus value) dans le cas des particuliers. Dans le cas des promoteurs, le crédit de taxes foncières sera applicable sur la valeur du terrain et de la résidence, pour les permis qui auront été délivrés après l'entrée en vigueur du présent programme de revitalisation et dont les travaux auront été substantiellement exécutés avant l'expiration dudit permis de construction.

7.7 Si l'immeuble résidentiel ou commercial faisant l'objet du crédit de taxes foncières devait faire l'objet d'un transfert de propriété avant l'expiration du délai de trois (3) ans prévu à l'article 7.4 et suivants du présent programme, les crédits de taxes foncières cesseraient alors d'être applicables et le nouvel acquéreur ne pourrait s'en prévaloir;

7.8 Si le transfert de propriété intervient dans le cours de l'exercice financier, le crédit de taxes foncières cessera au début de l'exercice financier suivant;

7.9 Si pour quelques raisons le programme de revitalisation est abrogé avant l'expiration de la troisième année du crédit de taxes, ce dernier continuera de s'appliquer au propriétaire pour que ce dernier reçoive la totalité du crédit de taxes mentionné à l'article 7.5 du présent programme de revitalisation.

7.10 Le crédit de taxes prévu au présent programme sera appliqué par la municipalité dès le premier exercice financier où le transfert de propriété aura été fait, et ce, à même son compte de taxes de la municipalité.

7.11 Dans le cas prévu à l'article 7.8 du présent programme, le crédit de taxes commencera à s'appliquer durant l'année où le programme entrera en vigueur.

8. Normes d'admissibilité

8.1 Pour être admissible aux avantages prévus au présent règlement, l'immeuble résidentiel ou commercial doit être conforme aux règlements d'urbanisme en vigueur sur le territoire de la municipalité.

8.2 Pour être admissible aux avantages prévus au présent règlement, l'immeuble résidentiel ou commercial doit en tout temps, faire l'objet d'un usage résidentiel ou commercial et se conformer au règlement de zonage # 231-2006 de la municipalité de Saint-Paul-de-l'Île-aux-Noix;

8.3 Nonobstant ce qui précède, un immeuble à vocation résidentielle ou commerciale doit, en tout temps, garder son usage résidentiel ou commercial à défaut de quoi la municipalité pourra annuler l'aide accordée et si cette aide a été versée, demander son remboursement.

8.4 Pour être admissible aux avantages prévus au présent programme de revitalisation, la construction, l'agrandissement ou la rénovation doit faire l'objet au préalable de tous les permis prévus par la réglementation municipale.

8.5 La demande de permis doit avoir été soumise par le propriétaire et autorisée par la municipalité au plus tard le 31 décembre 2021 et avant que le programme ne cesse de s'appliquer par décision du conseil municipal.

9. Gestion du programme de revitalisation et d'accès à la propriété

9.1 Le programme de revitalisation est géré par la municipalité et plus précisément par :

- a) **L'inspecteur municipal ou son adjoint** est responsable de l'application du programme. À compter du moment où les projets sont acceptés, celui-ci est responsable de s'assurer que tous les documents reçus pour la gestion d'un dossier sont fournis par le propriétaire;

9.2 Le propriétaire doit signer le formulaire pour l'émission du permis, lequel constitue l'engagement au programme, et doit fournir les documents suivants à l'inspecteur municipal ou à son adjoint :

- Copie du titre de propriété du requérant;
- Preuve du paiement de toutes les taxes et de toutes les sommes dues à la municipalité;
- L'expertise des fondations et de la structure, si requise.

9.3 Suite au dépôt de ces documents, le permis de rénovation pourra être délivré.

10. Procédure de demande

10.1 Les demandes de crédit de taxes prévues au présent règlement seront faites par le propriétaire de l'immeuble résidentiel ou commercial.

11. Arrérages de taxes

11.1 Le versement par la municipalité des montants prévus au présent règlement sera différé jusqu'au paiement de tous les arrérages de taxes foncières et autres taxes ou créance municipale affectant l'unité d'évaluation concernée.

12. Fin du programme de revitalisation et d'accès à la propriété

12.1 La municipalité peut mettre fin au programme en tout temps, et ce, sans aucun préavis;

12.2 La municipalité doit cependant respecter les engagements qu'elle a pris avec les propriétaires ayant reçu confirmation qu'un crédit de taxes leur serait versé ou qui ferait l'objet d'un crédit de taxes.



Municipalité de Saint-Paul-de-
l'ÎLE-AUX-NOIX
Capitale nautique

13. Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Claude Leroux
Maire

Marie Lili Lenoir
Directrice générale et secrétaire-trésorière

Avis de motion :

28 août 2018

Adoption du projet de règlement :

28 août 2018

Adoption du règlement :

4 septembre 2018

Promulgation :

5 septembre 2018

ANNEXE A
ZONES TOUCHÉES

102.1	201	302	521
103	202	303	522
103.1	203	304	523
104	204	305	525
105	205	306	535
106	206	307	536
107	207		
108	208		
109.1	209.1		
109.2	209.2		
110	209.3		
111	210.1		
112	210.2		
113	211		
114	212		
115	213		
	214		

ANNEXE A



