



VILLE DE DOLBEAU-MISTASSINI

RÈGLEMENT NUMÉRO 1692-17

RÈGLEMENT NUMÉRO 1692-17 VISANT À FAVORISER LA REVITALISATION COMMERCIALE DANS LES SECTEURS CENTRAUX DANS LE CADRE D'UN PROGRAMME DE REVITALISATION

Objet :

- Favoriser la construction et la rénovation à des fins commerciales dans des secteurs centraux longeant les artères commerciales principales de la Ville.

PRÉAMBULE

ATTENDU QUE le territoire de la Ville de Dolbeau-Mistassini est régi par la Loi sur les cités et villes et la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme;

ATTENDU QUE le conseil municipal considère qu'il est dans l'intérêt de la Ville que certains secteurs de son territoire fassent l'objet d'encouragement à la rénovation, à la construction et à la transformation de bâtiment à usage commercial par le biais d'incitatifs fiscaux et financiers;

ATTENDU QUE le conseil municipal désire favoriser les investissements dans la construction commerciale sur des terrains vacants déjà desservis par les services municipaux, le recyclage d'immeubles et la rénovation d'immeubles commerciaux;

ATTENDU QU' en vertu de l'article 85.2 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, le conseil municipal peut accorder une aide financière, y compris l'octroi d'un crédit de taxes afin de revitaliser un secteur à l'intérieur de toute zone identifiée dans le règlement de zonage, et dans le cadre d'un programme de revitalisation;

ATTENDU QUE le conseil municipal a jugé bon de mettre à jour le règlement concernant l'adoption d'un programme de revitalisation à l'égard de secteurs zonés « commerciaux » portant le numéro 1601-15;

ATTENDU QUE le programme détermine, le cas échéant :

1. les personnes ou les catégories de personnes susceptibles de bénéficier de son application;
2. les immeubles ou les catégories d'immeubles qui peuvent en faire l'objet;
3. la nature des activités visées;
4. la nature de l'aide financière, y compris l'octroi d'un crédit de taxes qui peut être accordé, de même que la durée de cette aide, laquelle ne peut excéder cinq (5) ans;
5. les conditions et les modalités relatives à son application.

ATTENDU QUE les plans en annexe font partie intégrante du présent règlement;

ATTENDU QU' un avis de motion du présent règlement a été donné à la séance ordinaire du conseil tenue le 28 août 2017 et qu'une dispense de lecture aux termes de l'article 356 de la Loi sur les cités et villes a alors été faite et accordée;

EN CONSÉQUENCE :

Il est proposé par madame la conseillère Claire Néron

APPUYÉ ET RÉSOLU UNANIMEMENT :

QUE le conseil municipal adopte le présent règlement, portant le numéro **1692-17** lequel décrète et statue ce qui suit :

ARTICLE 1 : PRÉAMBULE

Le préambule fait partie intégrante du présent règlement.

ARTICLE 2 : TERMINOLOGIE

Au présent règlement, les mots ou expressions suivants ont la signification ci-après indiquée :

Bâtiment	Signifie une construction ayant un toit appuyé sur des murs ou des colonnes et destinée à abriter des personnes ou des choses.
Bâtiment accessoire	Bâtiment isolé, situé sur le même emplacement que le bâtiment principal et servant à un usage complémentaire à l'usage principal, notamment, un garage, une remise, un entrepôt, etc. Un bâtiment dont l'usage peut fonctionner indépendamment de l'usage principal n'est pas considéré comme accessoire au sens du présent règlement.
Bâtiment mixte	Construction comprenant un usage commercial et non commercial.
Construction	Signifie l'assemblage ordonné de matériaux pour servir d'abri, de soutien, de support ou d'appui.
Exercice financier	la période comprise entre le 1er janvier et le 31 décembre de chaque année.
Fin des travaux	La date de prise d'effet de la modification apparaissant au certificat d'évaluation émis par l'évaluateur est la date retenue comme celle où les travaux sont reconnus complétés.
Inspecteur en bâtiments	Inspecteur en bâtiment de la Ville.
Programme de revitalisation	Programme destiné à favoriser la construction de bâtiments neufs, l'agrandissement et/ou la rénovation des bâtiments existants à des fins commerciales.
Propriétaire	Toute personne physique ou morale inscrite au rôle d'évaluation comme propriétaire.
Rénovation	Changement en mieux, transformation, modernisation de toute construction.
Recyclage	Activité visant la transformation d'un bâtiment existant d'usage autre que commercial, en vue d'y implanter un usage commercial.
Sinistre	Tout événement causant des dommages.
Taxe foncière	La taxe foncière générale et la taxe spéciale imposées par la Ville excluant tout mode de tarification telle que les taxes d'égout, de vidange, de collecte sélective ou d'aqueduc, les compensations et toutes autres taxes ou tarifications similaires.
Trésorier	Trésorier de la Ville.

Usage	La fin pour laquelle un bâtiment ou une partie de bâtiment, une construction sont ou peuvent être utilisés ou occupés.
Usage commercial	Usage faisant partie de la classe d'usages liés aux commerces et aux services, tel que défini dans le Règlement de zonage de la Ville (1470-11).
Unité d'évaluation	Propriété telle qu'elle se retrouve au rôle d'évaluation de la ville au jour du dépôt de la demande auprès de l'officier désigné.
Ville	Ville de Dolbeau-Mistassini.

Dans ce règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, chaque fois que le singulier est employé, il indique aussi le pluriel et vice versa et chaque fois que le masculin est employé, il indique aussi le féminin et vice versa.

ARTICLE 3 : APPLICATION DU RÈGLEMENT

L'inspecteur en bâtiments est chargé de l'application du présent règlement sauf les dispositions concernant le versement des crédits, subventions, l'émission et l'envoi du compte de taxes et la trésorerie dont l'application relève du trésorier.

ARTICLE 4 : PROGRAMME DE REVITALISATION

Le présent programme de revitalisation est destiné à favoriser la construction et la rénovation à des fins commerciales dans un secteur de la Ville où la majorité des bâtiments ont été construits depuis au moins vingt (20) ans et dont la superficie est composée pour moins de vingt-cinq pour cent (25 %) de terrains non bâtis, le tout conformément à la réglementation d'urbanisme en vigueur dans la Ville, et qui seront mis en chantier à compter de l'adoption du présent règlement.

Le conseil accorde à l'égard des travaux admissibles, des subventions sous forme de crédit de taxes, ayant pour objet de compenser l'augmentation des taxes foncières pouvant résulter de la réévaluation de l'immeuble après la fin des travaux.

ARTICLE 5 : TERRITOIRE VISÉ

Les secteurs constituant le territoire faisant l'objet dudit programme de revitalisation sont délimités par les zones, identifiées dans le règlement de zonage et reproduites dans l'annexe « 1 » du présent règlement, soient les zones :

137C, 138 C, 140 C, 140-1 C, 140-2 C, 140-3 C, 141 C, 204 C, 222 Cv, 228 Cv,
236 M, 242 M, 247 M, 250 C, 254 I, 548 C, 605 C.

Dans l'ensemble de ces secteurs longeant les grandes artères commerciales de la Ville (8^e Avenue, boul. Vézina, rue de Quen, boul. Saint-Michel), la majorité des bâtiments ont été construits depuis au moins vingt (20) ans et la superficie est composée pour moins de vingt-cinq pour cent (25 %) de terrains non bâtis conformément à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (article 85.2).

ARTICLE 6 : CRITÈRES D'ADMISSIBILITÉ AU PROGRAMME

6.1. TRAVAUX ADMISSIBLES

Le crédit de taxes foncières générales et spéciales est applicable uniquement aux travaux ci-après énumérés :

- Construction d'un nouveau bâtiment principal à usage commercial;
- Agrandissement ou rénovation d'un bâtiment principal commercial déjà construit;
- Recyclage d'un immeuble non commercial en immeuble commercial;
- Rénovation d'un bâtiment principal déjà construit au jour du dépôt de la demande pour lui donner une vocation commerciale; ou
- Reconstruction d'un bâtiment commercial ayant été détruit en tout ou en partie par un sinistre.

Dans chacun des cas, les travaux doivent entraîner une hausse de l'évaluation foncière telle qu'inscrite au rôle d'évaluation de la ville au jour de l'émission de permis ou du certificat d'autorisation, en rapport au projet, supérieure à 100 000 \$ par bâtiment principal selon le certificat d'évaluation.

6.2. BÂTIMENTS EXCLUS

Ne sont pas susceptibles de bénéficier dudit programme les immeubles suivants :

- a) Les bâtiments ou constructions accessoires;
- b) Les bâtiments qui sont exempts de toute taxe foncière, municipale ou scolaire, en vertu de l'article 204 de la Loi sur la fiscalité municipale (L.R.Q., c.F-2.1).

ARTICLE 7 : MODALITÉS ET SUBVENTIONS

Les subventions visées sont versées au propriétaire de l'immeuble pour les travaux complétés après l'entrée en vigueur du présent règlement selon les dispositions suivantes:

7.1. MODALITÉS DE VERSEMENT DE LA SUBVENTION

Dans le cas où une demande est jugée admissible au présent programme, le Conseil municipal rend sa décision sur ladite demande, par le biais d'une résolution dans laquelle il fixe le montant de l'aide accordée.

Le crédit de taxe accordé en vertu du présent règlement est applicable directement sur le compte de taxes municipales. Le trésorier ajustera le compte de taxes en fonction du crédit de taxes consenti et calculé conformément aux dispositions du présent règlement et selon le règlement sur la taxation foncière générale en vigueur.

7.2. DURÉE DE L'AIDE

La durée de l'aide est de cinq (5) ans à partir de la date d'effet du certificat d'évaluation délivré par l'évaluateur après que les travaux admissibles ont été complétés entièrement.

7.3. MONTANT DE LA SUBVENTION

Le crédit de taxes est égal à la différence entre le montant des taxes foncières générales et spéciales qui aurait été dû si l'évaluation du bâtiment n'avait pas été modifiée et si les travaux n'avaient pas eu lieu, et le montant des taxes foncières générales dû à la fin des travaux découlant de l'augmentation de la valeur du bâtiment telle qu'inscrite au rôle par l'évaluateur municipal. Toutefois, le crédit de taxes ne pourra excéder 25 000 \$ par année;

Pour les immeubles détruits par un sinistre, le crédit de taxes est égal à la différence entre le montant des taxes foncières générales et spéciales qui aurait été dû selon l'évaluation du bâtiment existant avant le sinistre et le montant des taxes foncières générales et spéciales dû à la fin des travaux découlant de l'augmentation de la valeur du bâtiment supérieure à 100 000 \$ telle qu'inscrite au rôle par l'évaluateur municipal; toutefois, le crédit de taxes ne pourra excéder 25 000 \$ par année.

Nonobstant ce qui précède, pour un bâtiment mixte admissible au programme, la valeur foncière de toute partie de bâtiment utilisée à des fins autres que commerciales devra être déterminée par l'évaluateur mandaté par la ville de Dolbeau-Mistassini établissant sa valeur avant et après les travaux et seule cette partie du bâtiment servira aux fins d'établir l'admissibilité au présent crédit de taxes.

ARTICLE 8 : CONDITIONS DE VERSEMENT DE LA SUBVENTION

Les subventions visées par le programme sont versées au propriétaire de l'immeuble pour les travaux complétés après l'entrée en vigueur du présent règlement selon les dispositions suivantes:

- a) Pour être recevable, toute demande de crédit de taxe doit être présentée à l'inspecteur en bâtiment sur le formulaire fourni par la Ville dans les douze (12) mois suivant l'inscription au rôle d'évaluation. Le formulaire à l'annexe « 2 » doit être dûment rempli et signé par le propriétaire ou son mandataire;

- b) Les travaux doivent avoir donné à l'immeuble une plus-value supérieure à 100 000 \$, d'après la valeur portée au rôle selon le certificat d'évaluation;
- c) Les travaux ont fait l'objet de l'émission d'un permis de construction ou d'un certificat d'autorisation délivré par l'inspecteur en bâtiments conformément aux règlements d'urbanisme en vigueur;
- d) Les travaux ont été effectués en conformité avec le permis ou le certificat émis et de toutes les dispositions des règlements municipaux en vigueur;
- e) La construction du bâtiment, l'agrandissement ou la rénovation, le cas échéant, est terminé dans les douze (12) mois suivant l'émission du permis et à toute autre date si ce délai a été prolongé selon la réglementation;
- f) Le propriétaire visé n'a aucuns arrérages de taxes municipales de quelque nature que ce soit, que ce soit à l'égard de l'immeuble visé ou non, et ce, à compter du jour du dépôt de la demande de crédit de taxes. La survenance de cet événement pendant quelconque moment durant cette période constituant une fin de non-recevoir ou la fin du droit au crédit de taxes non encore accordé pour cette unité d'évaluation;
- g) 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 versé ou accordé qu'au moment où une décision finale a été rendue sur cette contestation.

ARTICLE 9 : APPROPRIATION DES FONDS NÉCESSAIRES

Les fonds nécessaires pour le paiement de l'aide financière accordée en vertu du présent règlement sont appropriés à l'exercice financier à même le fond général avec un montant équivalent à 1 % du total des crédits de son budget annuel.

Advenant que cette somme soit insuffisante pour répondre à toutes les demandes, priorité sera accordée aux demandeurs qui auront, les premiers, rempli, signé et déposé leurs documents auprès de l'inspecteur municipal.

ARTICLE 10 : AUTRES PROGRAMMES D'AIDE

Le propriétaire d'un immeuble ne peut bénéficier une seconde fois du présent programme d'aide financière pour le même immeuble à l'intérieur d'une même période.

Le propriétaire d'un immeuble ne peut bénéficier de plus d'un programme d'aide financière pour le même immeuble pour la même période.

ARTICLE 11 : REMPLACEMENT

Le présent règlement abroge et remplace le règlement concernant l'adoption d'un programme de revitalisation à l'égard de secteurs zonés commerciaux numéro 1601-15.

L'adoption du présent règlement n'aurait pas pour effet de mettre fin aux subventions accordées en vertu du règlement 1601-15. Les dispositions du règlement 1601-15 continuent de s'appliquer pour les demandes déposées avant l'abrogation dudit règlement.

ARTICLE 12 : ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement abroge tout règlement antérieur à cet effet et entrera en vigueur conformément à la loi.

Adopté en séance du conseil le 18 septembre 2017.

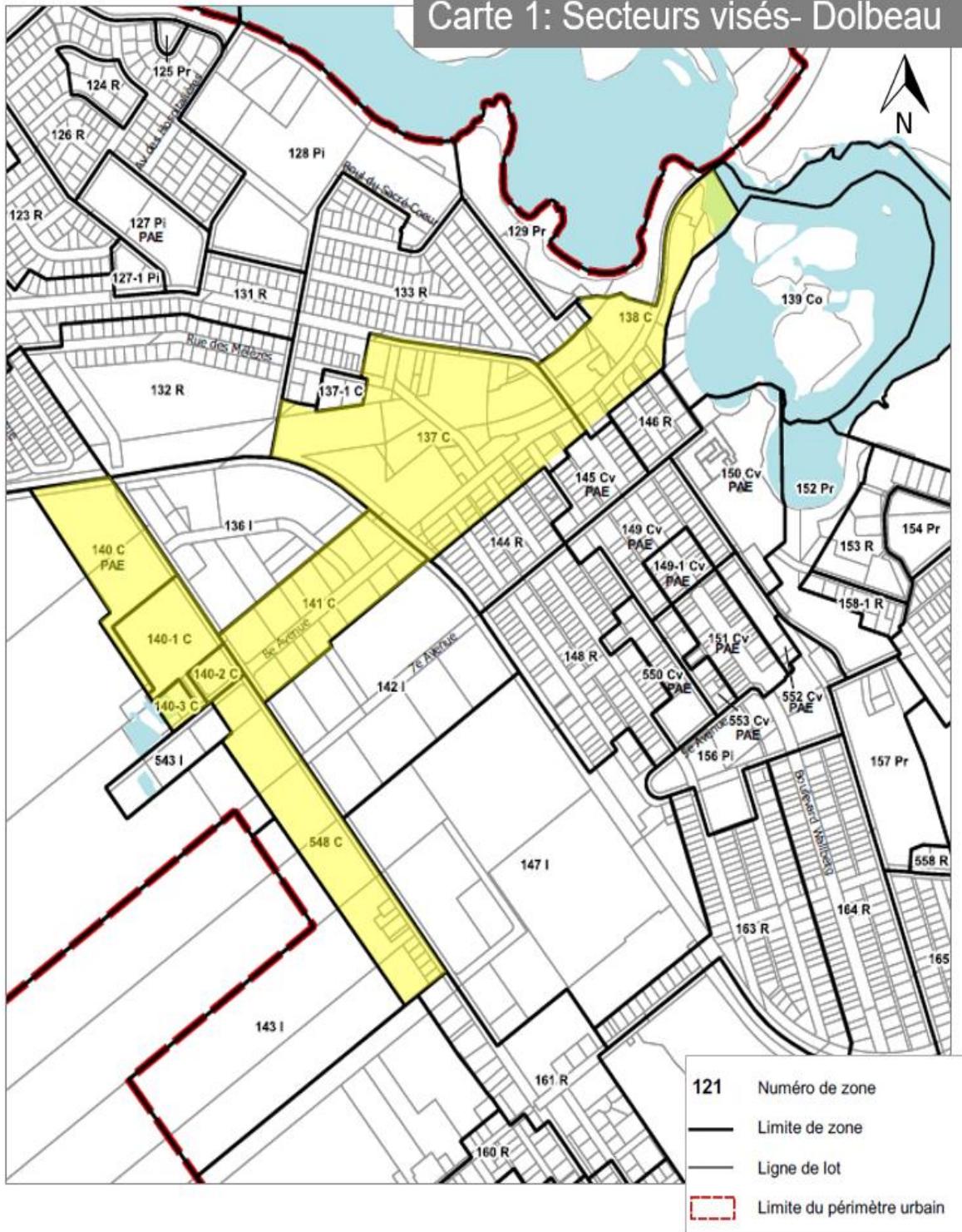
M^e André Coté
Greffier

Richard Hébert
Maire

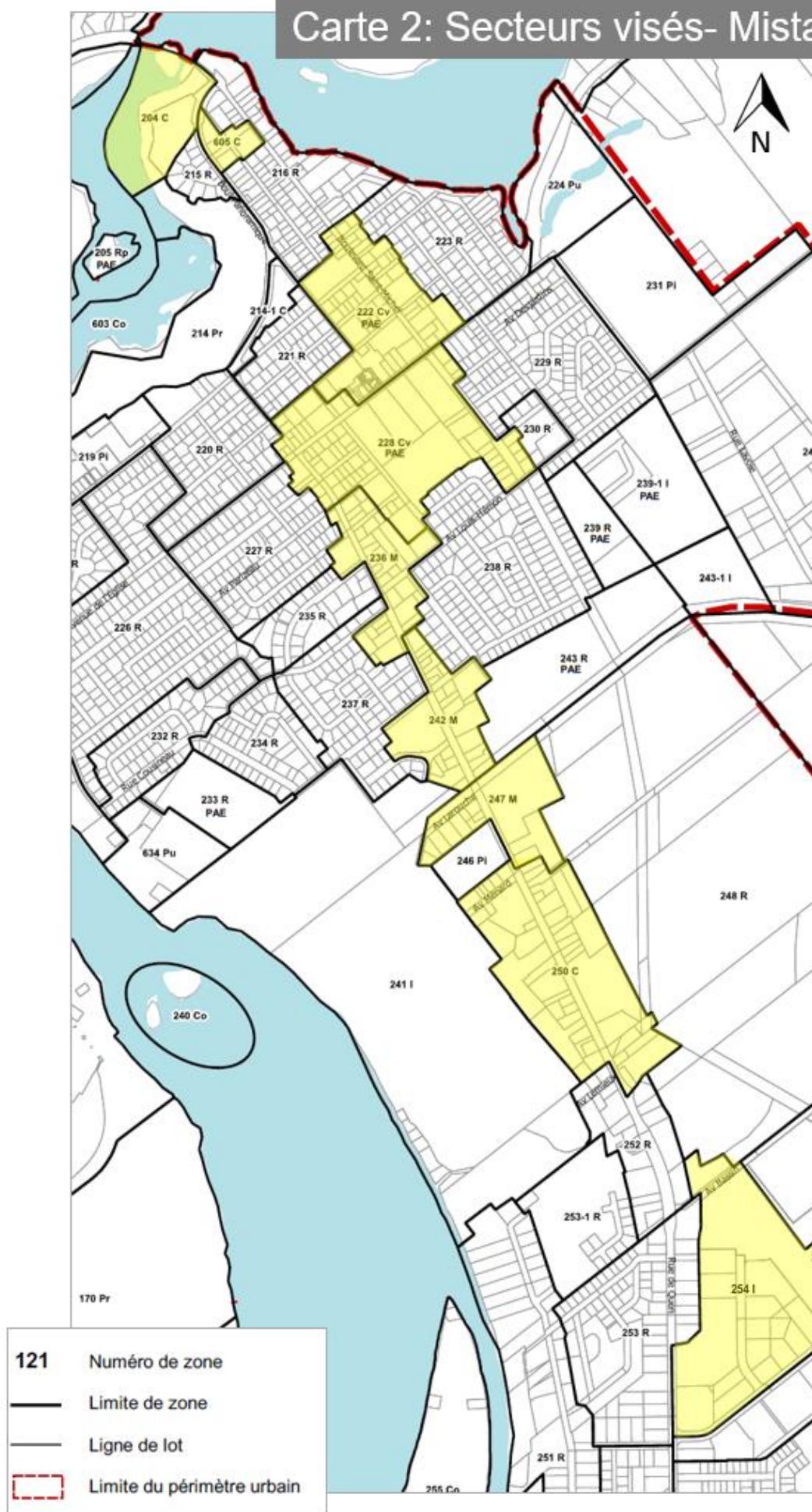
Avis de motion	28 août 2017	17-08-432
Adoption finale du règlement	18 septembre 2017	17-09-491
Entrée en vigueur		

ANNEXE 1 : SECTEURS VISÉS PAR LE PROGRAMME DE REVITALISATION

Carte 1: Secteurs visés- Dolbeau



Carte 2: Secteurs visés- Mistassini



ANNEXE 2 : FORMULAIRE DE DEMANDE

FORMULAIRE DE DEMANDE EN VERTU DU RÈGLEMENT N° 1692-17



PROGRAMME DE REVITALISATION COMMERCIALE DANS LES SECTEURS COMMERCIAUX CENTRAUX

Espace réservé à la Ville	
Matricule	

IDENTIFICATION DU PROPRIÉTAIRE

Nom de l'entreprise	
Nom du propriétaire et/ou locataire	
Nom du mandataire (s'il y a lieu)	
Adresse	
Ville	Code postal
N° téléphone	Courriel

REQUÉRANT

Nom	N° téléphone
-----	--------------

IDENTIFICATION DE L'IMMEUBLE

Adresse de la propriété visée
Numéros des lots
Usage de l'immeuble

IDENTIFICATION DU PROJET

N° de permis	
Date émission du permis	Date fin des travaux
Type de projets commercial	<input type="checkbox"/> Nouveau bâtiment <input type="checkbox"/> Agrandissement d'un bâtiment principal <input type="checkbox"/> Recyclage d'immeuble non commercial en immeuble <input type="checkbox"/> Rénovation d'un bâtiment principal existant <input type="checkbox"/> Reconstruction d'un bâtiment après sinistre
Description du projet	

DÉCLARATION DU DEMANDEUR

Je déclare que je suis propriétaire de l'entreprise visée au présent formulaire, et je demande une subvention dans le cadre du programme de revitalisation commerciale dans les secteurs centraux ;

J'atteste avoir pris connaissance du présent programme et en accepte les conditions;

J'atteste par la présente que les travaux ont été effectués conformément aux lois et règlements en vigueur ;

J'atteste que les informations contenues dans la présente demande sont vraies et exactes et je suis conscient que toute fausse déclaration ou le non-respect des conditions entraînerait le rejet de la présente demande ou l'annulation de l'aide ;

J'accepte que la Ville conserve tous ses recours en recouvrement de toute somme d'argent reçue indûment advenant une fausse déclaration de ma part ;

Signature du requérant	Date
Signature de l'inspecteur municipal	Date