

## CONSOLIDATION ADMINISTRATIVE

RÈGLEMENT NUMÉRO: 1 8 7 5

**RÈGLEMENT DÉCRÉTANT UN PROGRAMME DE  
REVITALISATION DES IMMEUBLES IDENTIFIÉS DANS  
UNE PARTIE DU PÔLE ÉCONOMIQUE DU PARC  
INDUSTRIEL DE SAINT-EUSTACHE.**

À une séance ordinaire du Conseil municipal de la Ville de Saint-Eustache tenue le 8 août 2016 à 19 h 30 à la salle du Conseil, à la mairie de Saint-Eustache, à laquelle sont présents le maire, Monsieur Pierre Charron, les conseillers et conseillères: Michèle Labelle, André Biard, Patrice Paquette, Janique-Aimée Danis, Marc Lamarre, Julie Desmarais, Raymond Tessier, Nicole Carignan Lefebvre et Sylvie Mallette, formant le quorum du Conseil municipal sous la présidence du maire, ainsi que Messieurs Bastien Morin, directeur du module administratif et communautaire et Mark Tourangeau, greffier, le présent règlement est adopté.

CONSIDÉRANT QUE la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q. c. A-19.1) autorise les municipalités, malgré la *Loi sur l'interdiction de subventions municipales* (L.R.Q. c. I-15) à adopter un programme de revitalisation pour un secteur dans lequel la majorité des bâtiments ont été construits depuis au moins 20 ans et dont la superficie est composée pour moins de 25 % de terrains non bâtis et accorder une aide financière, notamment un crédit de taxes, pour des travaux conformes à ce règlement;

CONSIDÉRANT QU'il est à propos et dans l'intérêt de la Ville et de ses contribuables de décréter un programme de revitalisation des immeubles identifiés au pôle économique du parc industriel de Saint-Eustache;

CONSIDÉRANT qu'à l'intérieur du secteur identifié par le présent règlement, la majorité des bâtiments ont été construits depuis au moins 20 ans et la superficie dudit secteur est composé pour moins de 25 % de terrains non bâtis;

CONSIDÉRANT QU'avis de motion du présent règlement a été donné le 11 juillet 2016;

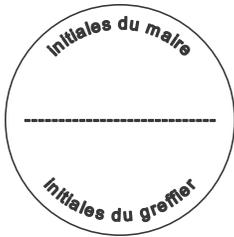
LE CONSEIL MUNICIPAL DÉCRÈTE CE QUI SUIT:

### **SECTION I DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

#### **PRÉAMBULE ET DÉFINITIONS:**

1. Dans le présent règlement, on entend par:

- |                       |   |
|-----------------------|---|
| Autorité compétente : | Le directeur du service de l'urbanisme ou son représentant.   |
| Bâtiment:             | Tout bâtiment principal industriel ou, commercial, se trouvant à l'intérieur du périmètre décrit à l'article 5.   |
| Propriétaire:         | La, ou les personnes inscrite(s) au rôle d'évaluation de la Ville comme propriétaire(s) d'un immeuble à la date d'exigibilité du compte de taxes foncières. |
| Entrepreneur:         | Une personne détenant une licence valide et appropriée émise par la Régie du bâtiment du Québec.  |



**Consolidation administrative  
Règlement 1875  
VILLE DE SAINT-EUSTACHE**

- Date de la fin des travaux: Date effective du certificat modifiant l'évaluation émis par l'évaluateur de la Ville et attestant de la réévaluation de l'immeuble par suite de l'exécution des travaux.
- Démolition: La démolition d'un bâtiment y compris la structure et les fondations et la remise en état du terrain permettant la construction d'un nouveau bâtiment.
- Projet durable : Un bâtiment ayant obtenu l'une des certifications suivantes : BOMA BEST<sup>®</sup>, Leadership in Energy and Environmental Design (LEED<sup>®</sup>), WELL Building Standard<sup>™</sup>, HQE<sup>™</sup> ou Living Building Challenge<sup>™</sup> (LBC).

(Règlement 1875-001 EV 2017-10-07)

2. La Ville peut établir des critères de priorité pour la sélection des propriétaires qui veulent participer au programme. Les projets retenus sont ceux qui cadreront avec les objectifs et les critères de qualité établis pour la revitalisation des immeubles se trouvant à l'intérieur du périmètre indiqué à l'article 4 du présent règlement.

La Ville peut également établir des règles administratives qui précisent ou définissent les modalités et les conditions d'application des critères du présent programme.

**OBJET:**

3. Le présent règlement a pour objet de stimuler la revitalisation à l'égard du secteur visé par le présent règlement.

**SECTEUR ADMISSIBLE:**

4. Il est, par le présent règlement, décrété la mise sur pied d'un programme de revitalisation applicable aux travaux qui portent sur la revitalisation des immeubles se trouvant à l'intérieur du périmètre liséré par un trait gras au plan portant le numéro 1, lequel est joint au présent règlement comme Annexe 1.

**CONDITIONS D'ADMISSIBILITÉ GÉNÉRALES:**

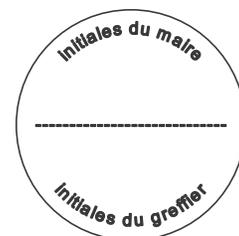
5. Ne peuvent bénéficier du programme établi par le présent règlement:
- a) Un ministère ou un organisme du gouvernement du Canada ou du gouvernement du Québec;
  - b) Un organisme à but non lucratif ou une coopérative qui reçoit, dans le cadre d'un programme d'habitation sociale administré par un organisme 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.
6. Un propriétaire peut revendre un bâtiment 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.

**TRAITEMENT DE LA DEMANDE:**

7. L'autorité compétente est chargée de l'application du présent règlement.

Dès la fin des travaux admissibles, le propriétaire avise le Service de l'urbanisme afin de permettre à l'inspecteur en bâtiments de constater sur place si les travaux sont conformes à la demande de permis.

Suite à l'inspection, l'autorité compétente formule une recommandation d'autorisation de crédits de taxes établie à la section II aux termes du présent règlement au Service des finances de la Ville.



**SECTION II DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**

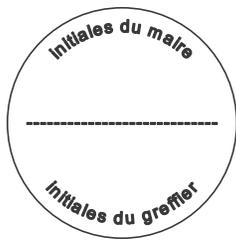
**NATURE DE L'AIDE FINANCIÈRE:**

8. Dans le cadre de l'application du programme, la Ville accorde, aux conditions ci-après mentionnées, un crédit de taxes foncières générales ayant pour objet de compenser une partie de l'augmentation desdites taxes pouvant résulter de la réévaluation de l'immeuble après la fin des travaux de construction d'un nouveau bâtiment principal suite à la démolition d'un bâtiment existant, des travaux de construction d'un nouveau bâtiment principal sur un terrain vacant, ou des travaux d'agrandissement, de rénovation ou de transformation d'un bâtiment principal existant.

**DESCRIPTION DE L'AIDE FINANCIÈRE:**

9. Le montant du crédit de taxes décrété par le présent règlement s'applique uniquement sur la plus-value de la première tranche d'augmentation de la valeur foncière d'un million de dollars (1 000 000 \$) du bâtiment, par rapport à la valeur du bâtiment avant lesdits travaux, et est établi comme suit:

Volet	Travaux admissibles	Crédit de taxes accordé				
		An 1	An 2	An 3	An 4	An 5
<b>I. Crédit de taxe de base</b>	1. Travaux de construction d'un nouveau bâtiment principal suite à la démolition d'un bâtiment principal existant; 2. Travaux de construction d'un nouveau bâtiment principal sur un terrain vacant; 3. Travaux d'agrandissement d'un bâtiment principal existant; 4. Travaux de rénovation ou de transformation d'un bâtiment principal existant.	80 %	60 %	40 %	20 %	
<b>II. Projets dans les secteurs prioritaires</b>	Projets situés dans l'un des secteurs prioritaires identifiés en bleu au plan de l'Annexe 1, pour les travaux suivants : 1. Travaux de construction d'un nouveau bâtiment principal suite à la démolition d'un bâtiment principal existant; 2. Travaux de construction d'un nouveau bâtiment principal sur un terrain vacant; 3. Travaux d'agrandissement d'un bâtiment principal existant; 4. Travaux de rénovation ou de transformation d'un bâtiment principal existant.	100 %	80 %	60 %	40 %	



**Consolidation administrative  
Règlement 1875  
VILLE DE SAINT-EUSTACHE**

Volet	Travaux admissibles	Crédit de taxes accordé				
		An 1	An 2	An 3	An 4	An 5
<b>III. Élimination de l'entreposage extérieur</b>	<p>Projets visant l'intégration de l'entreposage extérieur en cour avant et/ou en cour avant secondaire à l'intérieur du bâtiment, pour les travaux suivants :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Travaux de construction d'un nouveau bâtiment principal suite à la démolition d'un bâtiment principal existant;</li> <li>2. Travaux d'agrandissement d'un bâtiment principal existant.</li> </ol> <p>L'emplacement doit faire l'objet d'une servitude réelle et perpétuelle en faveur de la Ville de Saint-Eustache, renonçant au droit d'entreposage en cour avant et en cour avant secondaire au moment de l'émission du permis.</p>	100 %	80 %	60 %	40 %	
<b>IV. Projets durables</b>	<p>Projets ayant obtenu une certification de projet durable, pour les travaux suivants :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Travaux de construction d'un nouveau bâtiment principal suite à la démolition d'un bâtiment principal existant;</li> <li>2. Travaux de construction d'un nouveau bâtiment principal sur un terrain vacant;</li> <li>3. Travaux d'agrandissement d'un bâtiment principal existant;</li> <li>4. Travaux de rénovation ou de transformation d'un bâtiment principal existant.</li> </ol>	100 %	90 %	80 %	70 %	60 %

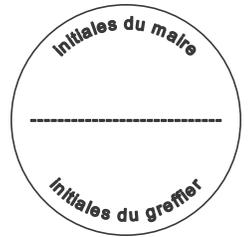
Un bâtiment ne peut être l'objet que d'un seul objet mentionné au tableau.

(Règlement 1875-001 EV 2017-10-07)

**CONDITION D'ADMISSION ADDITIONNELLES:**

- 10.** Est admissible au crédit de taxes foncières générales décrété par le présent règlement, l'immeuble qui satisfait aux conditions additionnelles suivantes:
- a) Les travaux admissibles au sens de l'article 9 du présent règlement doivent entraîner une augmentation de l'évaluation foncière municipale du bâtiment d'au moins 20% de l'évaluation antérieure;
  - b) Il a fait l'objet d'un permis émis après la date d'entrée en vigueur du présent règlement;

**Consolidation administrative  
Règlement 1875  
VILLE DE SAINT-EUSTACHE**



- c) Les travaux admissibles ont débuté après l'émission du permis mentionnée au paragraphe précédent et se sont complétés à l'intérieur du délai prescrit par la réglementation d'urbanisme;
- d) Les travaux ont été réalisés par une personne détenant une licence valide émise par la Régie du bâtiment;
- e) Il est occupé conformément à la réglementation en vigueur;
- f) Le crédit de taxes s'applique sur l'évaluation antérieure à la démolition du bâtiment lorsque celui-ci a été démoli dans les trois (3) années précédant la date d'émission du permis relatif aux travaux admissibles.

**PROCÉDURE DE DEMANDE D'AIDE FINANCIÈRE:**

- 11. La Ville, avant de procéder au traitement de la demande d'aide financière, peut exiger du propriétaire les documents jugés nécessaires pour vérifier le respect des dispositions du présent règlement, dont notamment:
  - a) Une copie des licences délivrées par la Régie du bâtiment du Québec à l'entrepreneur chargé de l'exécution des travaux;
  - b) Tout autre document de nature à confirmer le respect des modalités du programme.

**OCTROI DE L'AIDE FINANCIÈRE:**

- 12. Le trésorier applique le crédit de taxes à l'immeuble pour un exercice financier donné, dès la réception du certificat d'évaluation de l'évaluateur municipal.
- 13. Pour les travaux du volet IV (projets durables), le début du crédit de taxes débutera après l'obtention de la certification de projet durable.  
*(Règlement 1875-001 EV 2017-10-07)*
- 14. La Ville peut révoquer à tout moment l'octroi de l'aide financière 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.
- 15. 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 identifiés au permis.
- 16. Le propriétaire doit rembourser à la Ville tout montant reçu en crédits de taxes lorsque l'aide financière a été révoquée.
- 17. 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.

---

**SECTION III DISPOSITIONS FINALES**

---

- 18. Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

---

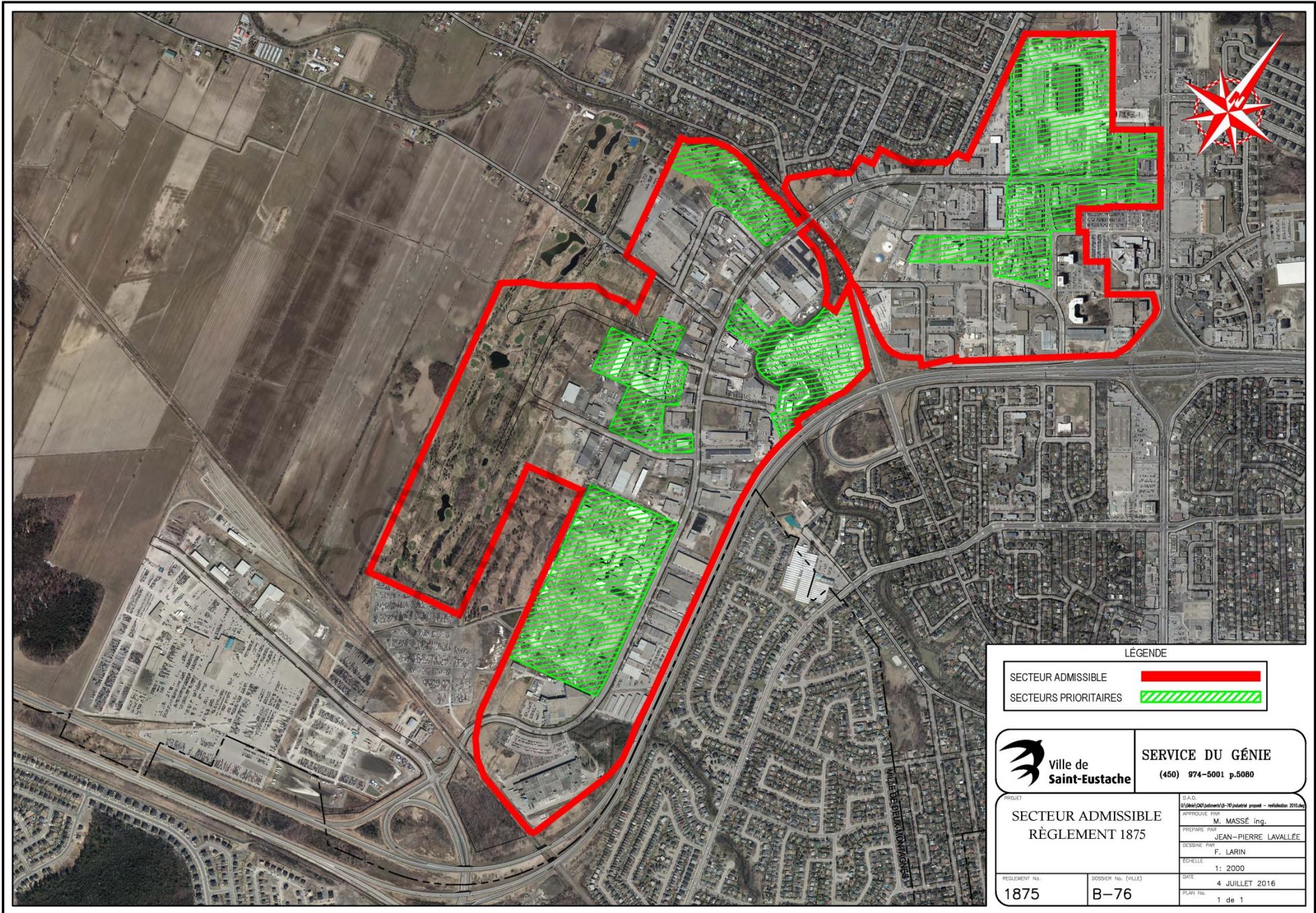
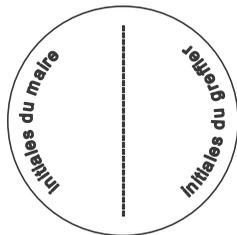
Pierre Charron, maire

---

Mark Tourangeau, greffier

Consolidation administrative  
Règlement 1875  
VILLE DE SAINT-EUSTACHE

ANNEXE 1  
SECTEUR ADMISSIBLE



**LÉGENDE**

SECTEUR ADMISSIBLE	
SECTEURS PRIORITAIRES	

Ville de <b>Saint-Eustache</b>	<b>SERVICE DU GÉNIE</b> (450) 974-5001 p.5080	
PROJET <b>SECTEUR ADMISSIBLE RÈGLEMENT 1875</b>	D.A.C. APPROUVÉ PAR M. MASSÉ Ing. PRÉPARÉ PAR JEAN-PIERRE LAVALLÉE Dessiné par F. LARIN ÉCHELLE 1: 2000 DATE 4 JUILLET 2016 PLAN No. 1 de 1	
RÈGLEMENT No. <b>1875</b>	DOSSIER No. (VILLE) <b>B-76</b>	