



RÈGLEMENT NUMÉRO 443-2024

**DÉCRÉTANT L'ÉTABLISSEMENT D'UN
PROGRAMME DE REVITALISATION DANS
LES ZONES RURALES DE SERVICE RUS 1
ET RUS 2 DE LA MUNICIPALITÉ**

RÈGLEMENT 443-2024 - DÉCRÉTANT L'ÉTABLISSEMENT D'UN PROGRAMME DE REVITALISATION DANS LES ZONES RURALES DE SERVICE RUS 1 ET RUS 2 DE LA MUNICIPALITÉ

OBJET : Le présent règlement vise à favoriser la création de nouveaux commerces par le biais d'un programme de crédit de taxes sur la construction ou la rénovation de bâtiments.

ATTENDU QU'il est dans l'intérêt public de favoriser la revitalisation dans la municipalité de la Paroisse de Disraeli en stimulant l'implantation, le développement et la rénovation des immeubles commerciaux qui sont situés dans les zones RUS 1 et RUS 2, que l'on retrouve à l'annexe « A »;

ATTENDU QUE l'article 87 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme permet à une municipalité d'adopter par règlement un programme de revitalisation à l'égard de tout ou partie de son territoire et que ce programme respecte les objectifs du plan d'urbanisme de la municipalité;

ATTENDU QUE le conseil municipal désire accorder une aide financière afin de faciliter les rénovations majeures sur des bâtiments commerciaux existants et la construction d'immeubles commerciaux sur des terrains vagues;

ATTENDU QU'avis de motion a été donné et qu'un projet de règlement a été déposé à la séance ordinaire du Conseil de la Municipalité du 2 octobre 2024, le tout conformément aux dispositions de l'article 445 du Code municipal du Québec (L.R.Q., c.C-27-1);

EN CONSÉQUENCE, il est proposé par M. François Fortier et résolu que le conseil municipal adopte le règlement en décrétant ce qui suit:

Article 1 - Préambule

Le préambule fait partie intégrante du présent règlement.

Article 2 – Dispositions interprétatives

Dans le présent règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, on entend par :

- Bâtiment : le bâtiment principal dans lequel s'exerce l'usage ou les usages autorisés par les règlements d'urbanisme de la municipalité;
- Bâtiment agricole : un bâtiment agricole est une construction servant d'abri pour les troupeaux, le fourrage, les récoltes et les équipements agricoles;
- Habitation saisonnière : une habitation utilisée uniquement entre le premier mai et le premier novembre d'une année;
- Immeuble : signifie les biens immeubles par nature (sol et bâtiment) et les biens immeubles par destination;
- Immeuble commercial : un bâtiment utilisé en tout ou en partie à des fins commerciales et/ou professionnelles;
- Exercice financier : période comprise entre le 1er janvier et le 31 décembre de l'année;
- Modification au rôle : la modification du rôle d'évaluation foncière pour refléter la valeur ajoutée;
- Propriétaire : toute personne physique ou morale inscrite au rôle d'évaluation comme propriétaire;

- Taxe foncière : toute taxe imposée sur l'ensemble des biens fonds imposables de la municipalité, à l'exception : des taxes de répartitions locales, de secteurs et de toute autre taxe spéciale imposée sur des travaux municipaux de toute nature ainsi que les taxes de services, telles que : taxes pour les matières résiduelles ou de sécurité publique ;

- Travaux : les travaux de construction d'un bâtiment sur un terrain vacant ainsi que certains travaux d'agrandissement, de remplacement, de rénovation ou d'amélioration d'un bâtiment existant;

- Valeur ajoutée : augmentation de la valeur résultant de la modification du rôle d'évaluation foncière faisant suite aux travaux de construction, d'agrandissement, de remplacement ou d'amélioration d'un bâtiment;

- Municipalité : la Municipalité de la Paroisse de Disraeli

Article 3 – Programme de revitalisation et territoire d'application

Le conseil municipal établit le présent programme de revitalisation pour favoriser la construction d'immeubles commerciaux neufs ainsi que les travaux d'agrandissement, de remplacement, de rénovation ou d'amélioration d'un bâtiment commercial existant situé à l'intérieur du secteur délimité et identifié à l'annexe « A » du présent règlement ;

Article 4 – Durée du programme

Toute demande de crédits de taxes doit être déposée au plus tard le 31 décembre 2028.

Article 5 – Conditions d'admissibilité

Est admissible au programme de revitalisation, le propriétaire d'un immeuble commercial situé dans le secteur visé et identifié à l'annexe « A » du présent règlement, lorsque les critères suivants sont respectés :

- 1 L'augmentation de la valeur foncière, après la fin des travaux effectués doit être égale ou supérieure à 10 000\$ de la valeur initiale, avant tous travaux construction d'un nouveau bâtiment ou d'agrandissement, de remplacement, de rénovation ou d'amélioration d'un bâtiment existant;
- 2 Les travaux de construction d'un nouveau bâtiment ou le remplacement, l'agrandissement, la rénovation ou l'amélioration de bâtiments existants doivent être terminés au plus tard douze (12) mois après l'émission du permis initial;
- 3 Les travaux doivent être exécutés conformément aux règlements d'urbanisme de la municipalité;
- 4 L'usage du nouveau bâtiment commercial, ou de l'agrandissement, selon le cas, doit être l'un des usages autorisés par le règlement de zonage.
- 5 Avant que le crédit de taxes foncières ne soit accordé par la Municipalité, toutes les taxes municipales imposées sur l'immeuble où est situé le bâtiment commercial pour tout exercice financier précédant celui au cours duquel le crédit est accordé, ainsi que toutes somme dues à la Municipalité par le propriétaire du bâtiment résidentiel ou commercial doivent être acquittées.

Article 6 – Crédit de taxes foncières

La municipalité de la Paroisse de Disraeli accorde au propriétaire de l'unité d'évaluation de l'immeuble commercial un crédit de taxes foncières ayant pour objet de compenser l'augmentation de taxes foncières pouvant résulter de la valeur ajoutée à son unité d'évaluation.

Ce crédit de taxes foncières est applicable pendant une durée de huit (8) ans et est calculé comme suit :

1. Dans le cas de la construction d'un nouveau bâtiment commercial ou de travaux d'agrandissement, de remplacement, de rénovation ou d'amélioration d'un bâtiment commercial existant, ce crédit correspond, pour l'exercice financier au cours duquel la modification du rôle prend effet, à cent pour-cent (100%) de la différence entre le montant des taxes foncières qui est effectivement dû tenant compte de la valeur ajoutée par les travaux admissibles et le montant des taxes qui seraient dues si l'évaluation de l'immeuble n'avait pas été modifiée

À l'égard des exercices financiers subséquents, ce crédit correspond à :

- 100% pour le deuxième exercice financier;
- 100% pour le troisième exercice financier;
- 80% pour le quatrième exercice financier;
- 80% pour le cinquième exercice financier;
- 60% pour le sixième exercice financier;
- 60% pour le septième exercice financier;
- 50% pour le huitième exercice financier;

2. L'augmentation de la valeur de l'unité d'évaluation au rôle déterminée par le montant inscrit sur le certificat de l'évaluateur responsable du rôle d'évaluation foncière de la Municipalité.

Article 7 – Rôle d'évaluation

L'augmentation ou la diminution de la valeur de l'immeuble lors du dépôt du rôle d'évaluation subséquent à la modification du rôle ou l'augmentation de la valeur de l'immeuble lors de toute autre modification du rôle n'a aucun effet sur le crédit de taxes foncières visé au présent règlement.

La diminution de la valeur de l'immeuble a pour effet d'interrompre le crédit de taxes foncières.

Article 8 – Transférabilité

Le crédit de taxes foncières continue de s'appliquer même s'il y a changement de propriétaire pendant la période visée par le programme de revitalisation, les répartitions nécessaires au moment de la ou des transactions immobilières sont de la responsabilité de l'acheteur et du vendeur si nécessaire.

Article 9 – Exclusions

Sont exclues du présent programme de crédit de taxes les catégories d'immeubles suivants:

- a) La construction d'un établissement au sens de la Loi sur l'instruction publique, de la Loi sur les services de la santé et les services sociaux ou de la Loi sur les travaux publics;
- b) Tous les bâtiments accessoires tels que définis dans les règlements de zonage dûment en vigueur;
- c) Tous les bâtiments construits au sens de la Loi sur la Société d'Habitation du Québec.
- d) Les habitations saisonnières.
- e) Les bâtiments agricoles
- f) Les immeubles ou terrains vagues qui sont la propriété du gouvernement du Québec, du gouvernement du Canada ou à l'un de leurs ministères, organismes publics ou mandataires, à une société d'État ou ceux dont les travaux sont financés en tout ou en partie par le gouvernement fédéral, provincial ou la municipalité.

Article 10 – Cas spéciaux

En cas de reconstruction à la suite d'un sinistre, le calcul du crédit de taxes est basé sur la valeur de l'immeuble avant le sinistre. En aucun cas, la valeur du bâtiment sinistré ne sera prise en considération aux fins de calcul du crédit de taxes.

Article 11 – Officier responsable

Le(la) directeur(trice) général(e) de la municipalité accorde le crédit de taxes foncières à la condition que toutes les conditions visées à l'article 5 sont satisfaites.

Article 12 – Demande

Le propriétaire d'un immeuble commercial admissible au programme de crédit de taxes doit déposer sa demande à l'aide d'un formulaire fourni à cette fin par la Municipalité, dans les soixante (60) jours suivants la réception de l'avis de modification au rôle d'évaluation

foncière. Seuls les propriétaires inscrits au rôle d'évaluation en vigueur de la municipalité peuvent formuler une demande de crédit de taxes prévu au présent règlement.

Article 13 - Application du crédit de taxe

L'application du crédit se fait lors de la confection des comptes de taxes annuelles.

Le crédit de taxes est appliqué à l'égard de l'unité d'évaluation ayant fait l'objet de travaux admissibles et ce, peu importe si l'immeuble a changé de propriétaire au cours de la période d'application du programme.

Article 14 - Révision administrative et recours devant le Tribunal administratif du Québec de la modification au rôle d'évaluation

Lorsque la valeur ajoutée au rôle d'évaluation de l'immeuble visé par le programme de crédits de taxes fait l'objet d'une demande de révision administrative et/ou d'un recours devant le Tribunal administratif du Québec ou toute autre instance judiciaire subséquente, le crédit de taxes foncières est différé jusqu'au moment où une décision finale est rendue sur cette contestation. Le(la) greffier- trésorier(ère) de la municipalité rembourse au propriétaire inscrit au rôle d'évaluation au moment où la décision finale est rendue, les taxes qui n'auraient pas été exigibles pour chaque exercice financier si le crédit de taxes avait été appliqué. Dans l'intervalle, les taxes sont payables par le propriétaire conformément à l'article 252.1 de la Loi sur la Fiscalité municipale (RLRQ, c.F.-2.1).

Article 15 – Différends

Si des différends surgissent lors de l'application du présent règlement, la Municipalité se réserve le droit de suspendre et/ou de reporter le programme à l'égard dudit immeuble à une date postérieure à un arrangement entre les parties.

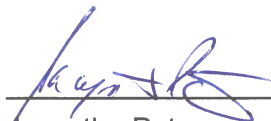
Article 16 - Défaut

Le propriétaire de l'immeuble visé par le crédit de taxe qui possède un arrérage de taxes municipales dû avec la Municipalité ne peut continuer à recevoir de crédit de taxes et sera considéré comme étant en défaut de respecter les conditions d'admissibilité au programme de crédits de taxes.

La Municipalité cessera d'appliquer le crédit de taxes et ce dernier deviendra caduque.

Article 17 – Entrée en vigueur

Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la loi.



Jacynthe Patry
Mairesse



Rock Sadoine
Directeur général et greffier-trésorier

Avis de motion	2 octobre 2024
Dépôt du projet de règlement	2 octobre 2024
Adoption	6 novembre 2024
Avis public d'entrée en vigueur	7 novembre 2024

