

## CONSOLIDATION ADMINISTRATIVE

RÈGLEMENT NUMÉRO: 1 8 8 0



**RÈGLEMENT DÉCRÉTANT UN PROGRAMME DE  
REVITALISATION DES IMMEUBLES IDENTIFIÉS AU  
PÔLE ÉCONOMIQUE 25<sup>e</sup> AVENUE / AUTOROUTE 640.**

À une séance ordinaire du Conseil municipal de la Ville de Saint-Eustache tenue le 12 septembre 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, Isabelle Lefebvre, Raymond Tessier, Nicole Carignan Lefebvre et Sylvie Mallette, formant le Conseil municipal sous la présidence du maire, ainsi que Monsieur Christian Bellemare, directeur général et Madame Isabelle Boileau, greffière-adjointe, 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 à 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 25<sup>e</sup> avenue / Autoroute 640;

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 8 août 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 résidentiel, commercial ou à usage mixte, se trouvant à l'intérieur des périmètres décrits à l'article 4.  |
| 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.   |
| 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 à la suite de l'exécution des travaux. |



**Consolidation administrative  
Règlement 1880  
VILLE DE SAINT-EUSTACHE**

- 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 1880-002 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 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**

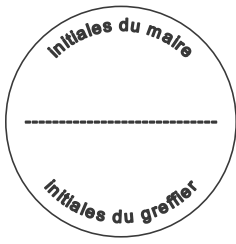
**NATURE DE L'AIDE FINANCIÈRE:**

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 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 taxes 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 de densification</b>	Projets visant des bâtiments occupés ou destinés à être occupés par un usage commercial à vocation mixte tel que plus amplement défini au Règlement 1675, respectant le seuil de densité applicable prévu au Plan métropolitain d'aménagement et de développement (PMAD) de la Communauté métropolitaine de Montréal applicable au secteur Deux-Montagnes (voir annexe « 2 ») au moment de la demande de permis, 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 %	

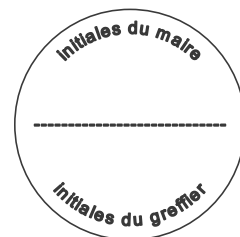


**Consolidation administrative  
Règlement 1880  
VILLE DE SAINT-EUSTACHE**

Volet	Travaux admissibles	Crédit de taxes accordé				
		An 1	An 2	An 3	An 4	An 5
<b>III. Élimination des usages non conformes</b>	<p>Projets visant le remplacement d'usages non conformes à la réglementation en vigueur ou en droits acquis, 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 %	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 %
<b>V. Projets d'immeubles commerciaux</b>	<p>Projets d'immeubles commerciaux de 3 étages et plus, 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> </ol>	100 %	90 %	80 %	70 %	60 %

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

(Règlement 1880-002 EV 2017-10-07)



**CONDITIONS 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 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;
  - 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 un permis valide émis par la Régie du bâtiment;
  - e) Il est occupé ou destiné à être occupé par un usage mixte ou commercial pour les projets applicables aux volets I, II, et V, et par un usage mixte, commercial ou résidentiel pour les projets applicables aux volets III et IV, 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.

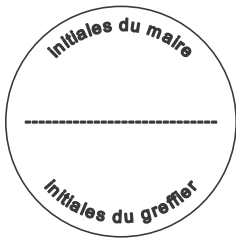
*(Règlements 1880-001 EV 2017-02-18 et 1880-002 EV 2017-10-07)*

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

11. La Ville, avant de procéder au traitement de la demande d'aide financière, exige 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 1880-002 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.



**Consolidation administrative  
Règlement 1880  
VILLE DE SAINT-EUSTACHE**

---

**SECTION III DISPOSITIONS FINALES**

---

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

---

Pierre Charron, maire

---

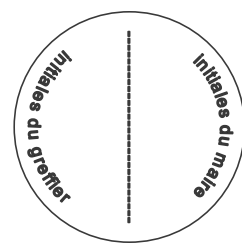
Isabelle Boileau, greffière-adjointe

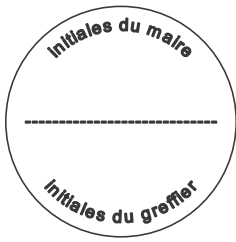
Consolidation administrative  
Règlement 1880  
VILLE DE SAINT-EUSTACHE

ANNEXE 1



		<b>SERVICE DU GÉNIE</b> (450) 974-5001 p. 5080	
PROJET <b>SECTEUR ADMISSIBLE</b>		D.A.O. G:\S\GEN\CADRE\REGLEMENT 1879	
		PRÉPARÉ PAR G. ST-DENIS	
		Dessiné PAR FLAHERY	
		ÉCHELLE NIL	
RÈGLEMENT N° 1880		DATE 3 AOÛT 2018	
		PLAN N°	





**Consolidation administrative  
Règlement 1880  
VILLE DE SAINT-EUSTACHE**

**ANNEXE 2**

**TABLEAU 14 – Seuils minimaux de densité hors TOD applicables aux agglomérations et aux MRC**

SECTEURS	Seuil minimal de densité brute log./ha			
	2011-2016	2017-2021	2022-2026	2027-2031
<b>Agglomération de Montréal</b>				
centre	60	60	60	60
hors centre	30	30	30	30
<b>Agglomération de Longueuil</b>				
centre	35	35	35	35
hors centre	30	30	30	30
<b>Laval</b>				
	30	30	30	30
<b>Couronne Nord</b>				
Deux-Montagnes	17	19	21	23
L'Assomption	19	21	23	25
Les Moulins	18	20	22	24
Mirabel	18	20	22	24
Thérèse-de-Blainville	21	23	25	27
<b>Couronne Sud</b>				
Beauharnois-Salaberry	18	20	22	24
La Vallée-du-Richelieu	18	20	22	24
Marguerite-D'Youville	19	21	23	25
Roussillon	17	19	21	23
Vaudreuil-Soulanges	16	18	20	22
Rouville	16	18	20	22

Source : Plan métropolitain d'aménagement et de développement