

RÈGLEMENT NUMÉRO 02-2025

RÈGLEMENT DÉCRÉTANT L'ÉTABLISSEMENT D'UN PROGRAMME D'AIDE À LA
REVITALISATION DU NOYAU URBAIN

ATTENDU que le Conseil désire encourager de nouvelles familles à venir s'établir à Saint-Zéphirin-de-Courval pour augmenter sa population en stimulant la construction de nouvelles résidences par le biais d'un programme incitatif d'aide financière;

ATTENDU que le Conseil désire encourager la revitalisation de secteurs de la municipalité;

ATTENDU que l'article 85.2 de la *Loi sur l'Aménagement et l'Urbanisme* permet à une municipalité d'offrir une aide financière en adoptant, par règlement, un programme de revitalisation à l'égard d'un secteur qu'elle délimite, à l'intérieur de toute zone identifiée dans son règlement de zonage, 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 construits;

ATTENDU que le Conseil municipal désire se prévaloir de ces pouvoirs qui lui sont conférés pour favoriser la construction et la revitalisation d'immeubles résidentiels et commerciaux sur des terrains vacants en accordant une aide financière par le biais d'une aide financière et de crédit de taxes;

ATTENDU que le secteur visé comprend toutes les zones situées à l'intérieur du périmètre urbain délimité en jaune au plan joint en Annexe « A » au présent règlement;

ATTENDU qu'un avis de motion relatif au présent règlement a été donné suivi d'une présentation du projet de règlement à la séance ordinaire du conseil tenue le 16 décembre 2025 par Rachel Fahlman;

EN CONSÉQUENCE ET POUR CES MOTIFS :

Et résolu par ce Conseil que la présente résolution soit adoptée et qu'elle statue et décrète ce qui suit :

ARTICLE 1: Préambule

Le préambule du présent règlement en fait partie intégrante.

ARTICLE 2: Définitions

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

- **Bâtiment** : le bâtiment dans lequel s'exerce l'usage ou les usages autorisés par le règlement d'urbanisme de la municipalité;
- **Exercice financier** : période comprise entre le 1^{er} janvier et le 31 décembre de chaque année;
- **Enfant** : personne de moins de 18 ans à la charge de l'un ou l'autre des propriétaires de l'immeuble où habite la famille;
- **Famille** : groupe de deux personnes ou plus, mariées ou vivant en union libre, et qui sont des copropriétaire, occupants pour leurs propres besoins familiaux.

La personne monoparentale vivant avec un ou plusieurs enfants mineurs, est également considérée être une famille pour les fins du présent règlement.

- **Modification du rôle** : une modification du rôle pour refléter l'augmentation de la valeur de l'immeuble résultant des travaux;
- **Propriétaire** : toute personne physique ou morale inscrite au rôle d'évaluation foncière comme propriétaire;
- **Secteur visé** : le secteur de la municipalité à l'égard duquel s'appliquent les dispositions du présent règlement et identifié aux annexes 1 et 2;
- **Taxe foncière** : toute taxe foncière générale et spéciale imposée sur la valeur des immeubles excluant expressément les taxes de services;
- **Travaux** : les travaux de construction d'un bâtiment sur un terrain vacant ainsi que les travaux d'agrandissement, de remplacement ou d'amélioration d'un bâtiment existant;
- **Valeur ajoutée** : augmentation de la valeur au rôle résultant de la modification du rôle suite aux travaux de construction, d'agrandissement, d'amélioration ou de remplacement d'un bâtiment;
- **Municipalité** : la municipalité de Saint-Zéphirin-de-Courval;

SECTION 1 CRÉDIT DE TAXES FONCIÈRES

ARTICLE 3: Crédit de taxes foncières – Bâtiment industriels, commerciaux et résidentiels

La municipalité accorde au propriétaire d'un bâtiment industriel, commercial ou résidentiel situé dans le secteur décrit à l'annexe « A », un crédit de taxes foncières, à l'exclusion des taxes en rapport au service de la dette ainsi que la taxe en rapport au service de la Sûreté du Québec, ayant pour objet de compenser l'augmentation des taxes foncières pouvant résulter de la réévaluation de l'immeuble après la fin des travaux, ce crédit étant calculé comme suit :

1. Dans le cas de la construction d'un nouveau bâtiment industriel, commercial ou résidentiel, ou du remplacement complet d'un bâtiment existant, ce crédit correspond, pour le 1^{er} exercice de l'année suivante de la date effective du certificat, à cent pourcent (100%) de la différence entre le montant des taxes foncières qui est effectivement dû, tenant compte de l'augmentation de la valeur au rôle d'évaluation résultant des travaux, 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 :

- pour le deuxième exercice financier, à 66% de la différence entre le montant des taxes foncières qui est effectivement dû, tenant compte de l'augmentation de la valeur au rôle d'évaluation résultant des travaux, et le montant des taxes qui seraient dues si l'évaluation de l'immeuble n'avait pas été modifiée;
 - pour le troisième exercice financier, à 33% de la différence entre le montant des taxes foncières qui est effectivement dû, tenant compte de l'augmentation de la valeur au rôle d'évaluation résultant des travaux, et le montant des taxes qui seraient dues si l'évaluation de l'immeuble n'avait pas été modifiée;
- a) Dans le cas d'agrandissement ou d'amélioration d'un bâtiment industriel, commercial ou résidentiel existant, le crédit mentionné au paragraphe précédent s'applique à l'excédent d'un minimum de

15% de la valeur de l'immeuble avant la modification au rôle d'évaluation.

ARTICLE 4: Conditions d'admissibilité

Est admissible au programme de crédit de taxes foncières le propriétaire d'un bâtiment industriel, commercial ou résidentiel lorsque les critères suivants sont rencontrés :

1. Application à tous les bâtiments qui font l'objet d'une modification au rôle d'évaluation pour la réalisation de travaux visés par le présent règlement à la condition que les travaux aient fait l'objet d'un permis de construction et que le certificat de tenue à jour du rôle d'évaluation prévoit une date de prise d'effet postérieure au 31 décembre 2024.
2. La demande de crédit de taxes foncières est considérée faite lors de l'émission du permis de construction ou de rénovation. Cette demande ne peut porter que sur les travaux faisant l'objet dudit permis.
3. Toutes les taxes municipales imposées sur l'immeuble où est situé le bâtiment industriel, commercial ou résidentiel pour l'exercice financier précédent celui au cours duquel le crédit est accordé, ainsi que toute somme due à la municipalité par le propriétaire du bâtiment industriel, commercial ou résidentiel, doivent être acquittées avant que le crédit de taxes foncières ne soit accordé.
4. Les travaux de construction d'un nouveau bâtiment, le remplacement, l'agrandissement ou l'amélioration de bâtiments existants doivent être terminés au plus tard douze (12) mois après l'émission du permis initial;
5. Les travaux doivent être exécutés conformément aux règlements d'urbanisme de la municipalité;
6. L'usage du nouveau bâtiment industriel, commercial ou résidentiel, ou de l'agrandissement, selon le cas, doit être l'un des usages autorisés par le règlement d'urbanisme.

ARTICLE 5: Changement de propriétaire

Le crédit de taxe foncière continue de s'appliquer pendant tout le reste de la période visée à l'article 3 même s'il y a changement de propriétaire.

ARTICLE 6 : Rôle d'évaluation

L'augmentation de la valeur de l'immeuble lors du dépôt d'un 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.

ARTICLE 7 : Officier responsable

La secrétaire-trésorière de la municipalité accorde le crédit de taxes foncières si toutes les conditions visées à l'article 4 sont satisfaites.

ARTICLE 8 : Application du crédit

Le crédit de taxes foncières est payable au propriétaire de l'immeuble en un seul versement le premier jour du mois de novembre de chaque année, à la condition que les taxes foncières aient été dûment acquittées.

Au cas contraire, la subvention est payable en un seul versement un (1) mois après la date où les taxes foncières ont été acquittées.

ARTICLE 9 : Contestation de la modification au rôle d'évaluation

Lorsque l'augmentation de la valeur de l'immeuble résultant des travaux est contestée, le crédit de taxes foncières n'est versé qu'au moment où une décision finale est rendue sur cette contestation.

Dans l'intervalle, les taxes sont payables par le propriétaire conformément à l'article 252.1 de la Loi sur la fiscalité municipale (L.R.Q.c.F.-2.1).

SECTION 2 AIDE FINANCIÈRE POUR CONSTRUCTION NEUVE

ARTICLE 10 : Programme d'aide financière

La Municipalité accorde, par la présente, un programme d'aide financière, applicable dans le secteur reproduit à l'annexe « B » ayant pour objet l'encouragement à la construction domiciliaire.

ARTICLE 11 : Nature de l'aide

La Municipalité accorde au propriétaire d'un terrain vacant situé dans le secteur reproduit à l'annexe « B », une aide financière de 1 000\$ pour la construction d'une résidence neuve. Celle-ci peut être construite sur place ou être construite en usine et être livrée à Saint-Zéphirin.

ARTICLE 12 : Conditions

Sans restreindre toute autre condition prévue au présent règlement, l'aide financière visée à l'article 11 est accordée au propriétaire de l'immeuble aux conditions suivantes :

- a) La personne requérant l'aide financière a l'obligation d'ériger une maison à l'intérieur d'un délai de 24 mois suivants l'acte d'achat d'un terrain situé dans le secteur reproduit à l'annexe « B »;
- b) L'aménagement paysager avant de la résidence devra être terminé à l'intérieur d'un délai de 12 mois suivants la fin des travaux de construction de la résidence;
- c) Les travaux admissibles doivent avoir fait l'objet de l'émission d'un permis et doivent avoir débutés avant le 31 décembre de l'année financière en cours;
- d) Les travaux doivent être effectués en conformité au permis émis et à toutes les dispositions des règlements de zonage, de construction et autres règlements d'urbanisme de la municipalité et de la M.R.C. de Nicolet-Yamaska, s'il y a lieu;
- e) La personne requérant l'aide financière doit être propriétaire ou copropriétaire de l'immeuble résidentiel faisant l'objet de l'aide financière et y habiter;

- f) L'évaluation municipale du bâtiment résidentiel neuf doit être de plus de 100 000\$ à compter du 1^{er} janvier de l'année financière en cours.

ARTICLE 13 : Demande d'aide financière

Pour pouvoir obtenir le versement de l'aide financière, le formulaire de demande d'aide financière doit être complété. Cette demande peut être déposée au bureau municipal aussitôt que toutes les conditions suivantes sont respectées ou au plus tard 90 jours à compter de l'envoi de la taxe foncière annuelle:

- a) La personne requérant l'aide financière habite la résidence en permanence;
- b) Les principaux travaux à l'intérieur de la résidence sont terminés; la cuisine et la salle de bain sont fonctionnelles;
- c) Le revêtement extérieur du bâtiment résidentiel est terminé;
- d) L'aménagement paysagé doit être complété.

Dans le cas où un entrepreneur achèterait un terrain vacant pour y construire un bâtiment résidentiel et revendre la propriété ensuite, une demande de subvention pourra être faite par la personne qui fera l'acquisition de la résidence et qui l'habitera, si celle-ci n'a jamais été habitée auparavant.

Sur réception de la demande d'aide financière, l'administration municipale;

- a) Procède à l'étude du dossier;
- b) Transmet la demande au conseil municipal lorsque toutes les clauses du présent règlement sont respectées.

Le conseil municipal approuve la demande et autorise l'émission du chèque par résolution.

ARTICLE 14 : Versement de l'aide financière

L'aide financière est de 1 000\$ payable au propriétaire en un seul versement dans les 45 jours suivant le dépôt d'une demande d'aide financière conforme au présent règlement.

ARTICLE 15 : Entrée en vigueur

Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la loi, le jour de sa publication et sera en vigueur du 1^{er} janvier jusqu'au 31 décembre 2025.

ADOPTÉ À *Saint-Zéphirin-de-Courval*
Ce jour 2024.

(s)

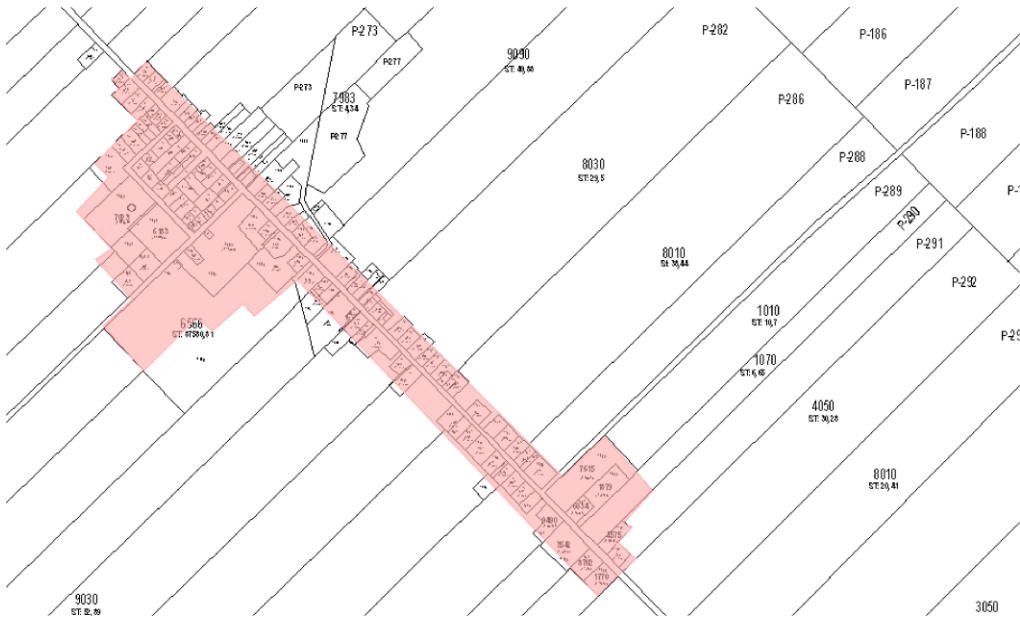
MATHIEU LEMIRE, MAIRE

(s)

HÉLÈNE CHASSÉ, greffière-trésorière

Avis motion	16/12/2024
Projet de règlement présenté	16/12/2024
Adoption du règlement	7/01/2025
Publication	8/01/2025
Entrée en vigueur	8/01/2025
Livre des délibération	Rés :

ANNEXE A



ANNEXE B



RÈGLEMENT DÉCRÉTANT L'ÉTABLISSEMENT D'UN PROGRAMME D'AIDE À LA
REVITALISATION DU NOYAU URBAIN

CERTIFICAT DE PUBLICATION

Je, soussignée, HÉLÈNE CHASSÉ, directrice générale/greffière-trésorière de la
Municipalité de Saint-Zéphirin-de-Courval, certifie sous mon serment d'office avoir
publié le Règlement #02-2025, en affichant aux endroits prescrits par le conseil
municipal (bureau municipal et page web de la municipalité), le 14 janvier 2025,
entre 12h00 et 13h00.

En foi de quoi, je donne ce certificat ce 14 janvier 2025.

Hélène Chassé, g.m.a
Directrice-générale/greffière-trésorière
Municipalité Saint-Zéphirin-de-Courval