

Initiales du maire

Initiales du Sec.- Très.



Règlements municipaux de la municipalité du Canton d'Orford

MUNICIPALITÉ RÉGIONALE DU COMTÉ DE MEMPHRÉMAGOG

MUNICIPALITÉ LOCALE DU CANTON D'ORFORD

RÈGLEMENT NUMÉRO 909

RELATIF À UN PROGRAMME DE REVITALISATION DU SECTEUR COMMERCIAL CENTRAL

- Considérant que les articles 85.2 et 85.4 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* permettent à une municipalité d'adopter un programme de revitalisation;
- Considérant que le secteur du Programme particulier d'urbanisme et le plan d'urbanisme en vigueur de la municipalité rendent admissibles le secteur central du village de Cherry River à un tel programme de revitalisation;
- Considérant qu' il y a lieu d'établir un tel programme visant le remboursement ou la compensation de taxes sous réserve du respect de règles et de conditions établies à la Loi;
- Considérant qu' un avis de motion a été donné par la conseillère Nycole Brodeur à la séance du 7 août 2017 avec dispense de lecture et que les membres du conseil, conformément à 445 du *Code municipal du Québec* ont reçu le texte du projet de règlement dans le délai prescrit;

Proposé par : Marc-Gilles Bigué

D'adopter le *Règlement numéro 909 relatif à un programme de revitalisation du secteur commercial central.*

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES ET INTERPRÉTATIVES

1. OBJET DU RÈGLEMENT

Le présent programme vise à accorder des incitatifs fiscaux et financiers aux propriétaires d'immeubles inscrits au rôle d'évaluation foncière pour des

Initiales du maire

Initiales du Sec.- Très.

travaux réalisés en conformité avec le présent règlement dans le but d'améliorer la qualité du cadre bâti et de stimuler la revitalisation du secteur central du Programme particulier d'urbanisme (PPU) du secteur Cherry River.

2. TERRITOIRE VISÉ

Le présent programme s'applique au secteur identifié à l'annexe «A», faisant partie intégrante du présent règlement. Ce territoire a été déterminé en tenant compte des zones commerciales (C-1 et C-2) apparaissant au plan de zonage du *Règlement numéro 800* et ses amendements faisant également partie du périmètre du Programme particulier d'urbanisme (PPU) du secteur Cherry River en vigueur.

3. LE PROGRAMME VISÉ

Le programme prévoit deux (2) volets distincts intitulés :

- section I Crédits de taxes;
- section II Compensation du droit de mutation immobilière.

Le même propriétaire a droit aux avantages des deux (2) sections du programme et peut cumuler l'aide financière consentie.

4. TERMINOLOGIE

Bâtiment principal : bâtiment servant à l'usage principal ou aux usages principaux autorisés sur le terrain où il est érigé. Lorsque la construction est divisée par un ou des murs mitoyens, chaque unité ainsi divisée sera considérée comme un bâtiment principal.

Exercice financier : désigne la période comprise entre le 1^{er} janvier et le 31 décembre de chaque année.

Immeuble : tout immeuble au sens de l'article 900 du *Code civil*.

Municipalité : municipalité du Canton d'Orford

Officier responsable : le directeur du Service de l'urbanisme et de l'environnement, le trésorier et toute autre personne désignée par la municipalité.

Propriétaire : personne physique ou morale inscrite au rôle d'évaluation foncière de la municipalité comme propriétaire d'un immeuble.

Taxe foncière : signifie le taux de taxe foncière de base, le taux de taxe foncière dédié à la police, le taux de taxe foncière dédié à la voirie ainsi que la taxe foncière sur les immeubles non résidentiels appliqué annuellement aux immeubles situés sur le territoire de la municipalité.

Terrain vacant : signifie un terrain sans aucun bâtiment principal ou dont l'ensemble des bâtiments a une valeur représentant moins de 25 % de celle du terrain selon le rôle d'évaluation foncière.

Usage : fin à laquelle un immeuble, un bâtiment, une construction, un établissement ou un terrain est utilisé, occupé ou destiné à être utilisé en respect du règlement de zonage en vigueur.

Initiales du maire

Initiales du Sec.- Très.

CHAPITRE 2 RÈGLES DU PROGRAMME

SECTION I CRÉDITS DE TAXES

5. OBJET DU CRÉDIT DE TAXES FONCIÈRES

La municipalité accorde des crédits de taxes foncières dans le but de compenser, en tout ou en partie, l'augmentation des taxes foncières résultant de la réévaluation d'un immeuble suite à l'exécution de travaux. Cependant, de tels crédits de taxes ne sont accordés que si la réévaluation de l'immeuble a pour effet d'en hausser la valeur d'au moins 50 000 \$.

6. ADMISSIBILITÉ

6.1. *Personnes admissibles*

Toute personne physique ou morale inscrite au rôle d'évaluation foncière de la municipalité.

6.2. *Immeubles admissibles*

Tout immeuble existant situé à l'intérieur du secteur identifié au plan à l'annexe «A» faisant partie intégrante du présent règlement, sauf si l'immeuble est propriété d'un organisme public ou s'il s'agit d'un immeuble non imposable en vertu de la *Loi sur la fiscalité municipale*.

6.3. *Travaux admissibles*

Seuls sont admissibles les travaux suivants :

- les travaux relatifs à un bâtiment principal à vocation commerciale ou à vocation mixte combinant un volet commercial et un volet résidentiel;
- les travaux de construction, d'agrandissement, de rénovation, de transformation ou de reconstruction d'un bâtiment principal.

6.4. *Autres conditions d'admissibilité*

- un permis de construction ou un certificat d'autorisation, le cas échéant, a été délivré par la municipalité préalablement à l'exécution des travaux;
- les travaux ont été effectués en conformité avec la réglementation municipale;
- les travaux sont terminés dans les douze (12) mois de la délivrance du permis ou du certificat;
- aucun arrérage de taxes municipales de quelque nature que ce soit n'est dû pour l'immeuble visé.

Initiales du maire

Initiales du Sec.- Très.

7. NATURE DE L'AIDE FINANCIÈRE

7.1. *Montant et période d'étalement du crédit de taxes foncières*

Pour tout immeuble admissible ayant fait l'objet de travaux admissibles, les montants des crédits de taxes et la période d'étalement de ces crédits sont les suivants :

- pour l'exercice financier de la municipalité au cours duquel les travaux ont été complétés ainsi que pour les premier et deuxième exercices financiers suivants, le montant est égal à 100 % de la différence entre le montant de la taxe qui serait dû si l'évaluation de l'immeuble n'avait pas été modifiée et le montant de la taxe qui est effectivement dû;
- pour le troisième exercice financier de la municipalité suivant l'exercice financier au cours duquel les travaux ont été complétés, le montant est égal à 50 % de la différence entre le montant de la taxe qui serait dû si l'évaluation de l'immeuble n'avait pas été modifiée et le montant de la taxe qui est effectivement dû.

7.2. *Certificat de l'évaluateur*

Le certificat émis par l'évaluateur agréé de la municipalité pour modifier le rôle d'évaluation suite aux travaux est le seul document attestant de l'augmentation de la valeur de l'immeuble reconnu au présent programme, sous réserve de toute décision pouvant être rendue suite à une contestation.

7.3. *Variation des montants de crédits*

Si au cours de la période d'étalement dont il est fait mention à l'article 7.1, un nouveau rôle d'évaluation foncière est déposé conformément à la *Loi sur la fiscalité municipale*, alors, pour les exercices financiers suivant la date de ce dépôt de rôle, les montants des crédits de taxes foncières sont, s'il y a lieu, augmentés ou diminués en fonction de la variation de l'évaluation de l'immeuble visé résultant du dépôt de ce nouveau rôle.

7.4. *Substitution d'usages*

Si, au cours d'une année d'imposition, dans un immeuble bénéficiant du programme, l'usage admissible est remplacé par un usage non admissible, l'annulation ou la modification du montant des crédits de taxes en découlant n'est effectuée qu'à compter de l'année d'imposition suivante.

7.5. *Changement de propriétaire*

Le crédit de taxes applicable en vertu du présent programme est versé à tout propriétaire inscrit à l'immeuble au rôle d'évaluation au moment de l'application du crédit.

7.6. *Modalités d'attribution et de versement du crédit de taxes*

Toute personne qui désire obtenir un crédit de taxes foncières doit soumettre à l'officier responsable une requête sur le formulaire prévu à cette fin.

Initiales du maire

Initiales du Sec.- Très.

Lors de l'émission du permis ou certificat concernant l'immeuble et les travaux admissibles, le requérant est informé de l'admissibilité ou non de sa requête.

Le crédit de taxes accordé en vertu du présent règlement est crédité directement au compte de taxes de l'immeuble visé, et ce, aux dates d'échéance et selon les modalités de paiement telles qu'établies par le règlement adopté à cet effet par le conseil municipal.

Advenant que le propriétaire bénéficiant du crédit de taxes visé par le présent programme soit un débiteur en défaut d'une créance envers la municipalité, cette dernière a le droit d'opérer compensation avec les montants du crédit de taxes dus audit propriétaire.

Lorsqu'au cours d'un exercice financier de la municipalité, un crédit de taxes relatif à un immeuble est accordé après que le montant total des taxes pour cet exercice financier ait été payé, alors ce crédit fait l'objet d'un remboursement au propriétaire de l'immeuble.

SECTION II COMPENSATION DU DROIT DE MUTATION IMMOBILIÈRE

8. COMPENSATION DU DROIT DE MUTATION

La municipalité peut accorder une compensation équivalente au droit de mutation immobilière appliqué à un propriétaire qui a procédé à des travaux admissibles sur un immeuble admissible.

9. CONDITIONS D'ADMISSIBILITÉ

9.1. *Personnes admissibles*

Toute personne physique ou morale inscrite au rôle d'évaluation foncière de la municipalité.

9.2. *Immeubles admissibles*

Tout immeuble existant situé à l'intérieur du secteur identifié au plan à l'annexe «A» faisant partie intégrante du présent règlement, sauf si l'immeuble est propriété d'un organisme public ou s'il s'agit d'un immeuble non imposable en vertu de la *Loi sur la fiscalité municipale*.

9.3. *Travaux admissibles*

Seuls sont admissibles les travaux suivants :

- les travaux relatifs à un bâtiment principal à vocation commerciale;
- les travaux de construction, d'agrandissement, de rénovation, de transformation ou de reconstruction d'un bâtiment principal (et son terrain).

Initiales du maire

Initiales du Sec.- Très.

9.4. Autres conditions d'admissibilité

- avoir réalisé les travaux admissibles dans les dix-huit (18) mois de la date de transaction immobilière visé par la demande de compensation;
- les travaux réalisés représentent un coût minimum de 30 000 \$ pouvant être démontré par des factures satisfaisantes quant aux détails et à l'adéquation avec les travaux déclarés;
- un permis de construction ou un certificat d'autorisation, le cas échéant, a été délivré par la municipalité préalablement à l'exécution des travaux admissibles;
- les travaux ont été effectués en conformité avec la réglementation municipale;
- les travaux sont terminés dans les douze (12) mois de la délivrance du permis ou du certificat;
- aucun arrérage de taxes municipales de quelque nature que ce soit n'est dû pour l'unité d'évaluation visée.

10. MONTANT ET MODALITÉS DE VERSEMENT

10.1. Montant

Pour tout immeuble admissible ayant fait l'objet de travaux admissibles et satisfaisant au programme, la compensation est de 100 % du droit de mutation appliqué jusqu'à concurrence de 3 000 \$.

10.2. Changement de propriétaire

La compensation applicable en vertu du présent programme est versée au propriétaire inscrit à l'immeuble au rôle d'évaluation au moment du paiement.

10.3. Modalités d'attribution et de versement de la compensation

Toute personne qui désire obtenir une compensation doit soumettre à l'officier responsable une requête sur le formulaire prévu à cette fin.

Lors de l'émission du permis ou certificat concernant l'immeuble et les travaux admissibles, le requérant est informé de l'admissibilité ou non de sa requête.

La compensation accordée pour le droit de mutation est créditée directement au compte de taxes de l'immeuble visé si ce droit n'a pas déjà été payé.

Si le droit de mutation visé par le présent programme a déjà été payé, la compensation accordée fait l'objet d'un remboursement au propriétaire de l'immeuble.

Initiales du maire ----- -----
Initiales du Sec.- Très.

11. DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

11.1. Date d'admissibilité des demandes et début du programme

Le programme est d'une durée indéterminée. Sa date de début rend admissible tous les travaux ayant fait l'objet d'un permis ou d'un certificat de la municipalité depuis le 1^{er} janvier 2017 et les transactions immobilières dont la date d'enregistrement est égale ou postérieure au 1^{er} janvier 2017.

11.2. *Entrée en vigueur*

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Adopté à Canton d'Orford, ce 5^e jour du mois de septembre 2017.

Jean-Pierre Adam
maire

M^e Brigitte Boisvert
greffière

Échéancier

Avis de motion donné le 7 août 2017;

Adoption du *Règlement numéro 909*, le 5 septembre 2017 (Résolution numéro 2017-09-227);

Publication d'un avis d'entrée en vigueur du *Règlement numéro 909*, le 13 septembre 2017.

