

CODIFICATION ADMINISTRATIVE

MISE EN GARDE - Cette codification a été préparée pour la commodité du lecteur et n'a aucune valeur officielle. Aucune garantie n'est offerte quant à l'exactitude du texte. Pour toutes fins légales, le lecteur devra consulter la version officielle du règlement de chacun de ses amendements.



VILLE DE DOLBEAU-MISTASSINI

RÈGLEMENT NUMÉRO 1870-22

RÈGLEMENT CONCERNANT L'ADOPTION D'UN PROGRAMME DE REVITALISATION À L'ÉGARD DE SECTEURS PARTICULIERS

PRÉAMBULE :

ATTENDU que le conseil considère qu'il est dans l'intérêt de la ville que certains secteurs de son territoire fassent l'objet d'encouragement à la rénovation, à la construction et à la transformation de bâtiment à vocation résidentielle ;

ATTENDU que le conseil estime opportun d'adopter un programme ayant comme but d'inciter la revitalisation des secteurs centre-ville de la ville;

ATTENDU que le conseil désire favoriser les investissements dans la construction résidentielle d'immeubles locatifs de haute densité sur des terrains vacants déjà desservis par les services municipaux, le recyclage d'immeubles vacants non résidentiels en « immeubles résidentiels » et la rénovation d'immeubles résidentiels vétustes;

ATTENDU les pouvoirs conférés au conseil municipal par l'article 85.2 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* permet à la municipalité d'adopter un programme de revitalisation à l'égard d'un secteur qu'elle délimite, à l'intérieur de toute zone identifiée dans le 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 bâtis;

ATTENDU que le programme détermine, le cas échéant :

- 1.- Les personnes ou les catégories de personnes susceptibles de bénéficier de son application;
- 2.- Les immeubles ou les catégories d'immeubles qui peuvent en faire l'objet;
- 3.- La nature des activités visées;
- 4.- La nature de l'aide financière, y compris l'octroi d'un crédit de taxes qui peut être accordé, de même que la durée de cette aide, laquelle ne peut excéder cinq (5) ans;
- 5.- Les conditions et les modalités relatives à son application.

ATTENDU que l'avis de motion de la présentation du présent règlement a régulièrement été donné à la séance ordinaire de ce conseil, tenue le 25 avril 2022 et qu'une demande de dispense de lecture aux termes de l'article 356 de la *Loi sur les cités et villes* a alors été faite et accordée;

EN CONSÉQUENCE :

IL EST PROPOSÉ par madame la conseillère **CAROLINE LABBÉ**

APPUYÉ ET RÉSOLU UNANIMEMENT :

QU'un règlement portant le numéro 1870-22 soit et est adopté et qu'il soit et est statué et décrété par ce règlement ce qui suit :

1. PRÉAMBULE

Le préambule fait partie intégrante du présent règlement;

2. DÉFINITIONS

Au présent règlement, les mots ou expressions suivants ont la signification ci-après indiquée :

a)	bâtiment	signifie une construction ayant un toit appuyé sur des murs ou des colonnes et destinée à abriter des personnes ou des choses
b)	construction	signifie l'assemblage ordonné de matériaux pour servir d'abri, de soutien, de support ou d'appui
c)	rénovation	changement en mieux, transformation, modernisation de toute construction
d)	bâtiment mixte	construction comprenant un usage à vocation résidentielle et autre usage à vocation non résidentielle
e)	usage	la fin pour laquelle un bâtiment ou une partie de bâtiment, une construction sont ou peuvent être utilisés ou occupés
f)	recyclage	activité visant la transformation en logements d'un bâtiment ou d'espaces n'ayant pas une vocation résidentielle, ainsi que la démolition d'un bâtiment ayant une vocation autre que résidentielle, lequel est remplacé par la construction d'un nouveau bâtiment résidentiel
g)	fin des travaux	la date de prise d'effet de la modification apparaissant au certificat d'évaluation émis par l'évaluateur, est la date retenue comme celle où les travaux sont reconnus complétés
h)	taxe foncière	la taxe foncière générale et la taxe spéciale imposées par la ville, en sont exclues de toutes autres taxes telles les taxes ou surtaxes sur les immeubles non résidentiels, les taxes d'égout, de vidange, collecte sélective ou d'aqueduc, les compensations et toutes autres taxes ou tarifications similaires
i)	unité d'évaluation	unité d'évaluation telle qu'elle se retrouve au rôle d'évaluation de la ville au jour du dépôt de la demande auprès de l'officier désigné
j)	Sinistre	Tout événement causant des dommages

3. SECTEURS VISÉS

Le conseil décrète un programme de revitalisation situé à l'intérieur du périmètre urbain tel que mentionné dans le Règlement numéro 1724-18 et joint au présent règlement à l'annexe « A ».¹

4. CATÉGORIE DU PROGRAMME

Ce programme de revitalisation prend la forme d'une aide à l'octroi d'un crédit de taxes foncières générales applicable uniquement aux travaux de construction ou de rénovation :

- d'un nouveau bâtiment principal locatif de 4 logements et plus;
- d'un agrandissement d'un bâtiment principal locatif de 4 logements et plus dans la mesure où les travaux entraînent une augmentation minimale de 50 000 \$ de l'évaluation foncière inscrite au rôle d'évaluation de la Ville par bâtiment principal;
- de recyclage d'immeubles vacants non résidentiels en immeubles locatifs de 4 logements et plus;
- de conversion d'un bâtiment existant, résidentiel ou non résidentiel, en immeuble locatif de 4 logements et plus;
- encore aux travaux de rénovation d'un bâtiment principal locatif de 4 logements et plus déjà construit au jour du dépôt de la demande, qui entraîne dans tous les cas une hausse de l'évaluation foncière telle qu'inscrite au rôle d'évaluation de la Ville supérieure à 50 000 \$ par bâtiment principal.

De plus, dans le cas de recyclage d'immeubles vacants non résidentiels en immeubles locatifs 4 logements et plus, une aide additionnelle sera accordée en l'octroi d'un crédit des taxes de service qui sont la taxe pour le service d'aqueduc, ainsi que celle pour le service d'égout et d'assainissement des eaux.²

5. PROGRAMME DE CRÉDIT DE TAXES

La Ville accorde un crédit de taxes à tout propriétaire d'une unité d'évaluation de 4 logements et plus située dans la zone montrée dans le Règlement numéro 1724-18 joint au présent règlement comme annexe « A » sur laquelle aucun bâtiment principal n'est construit, lorsque ce propriétaire y construit un bâtiment locatif de 4 unités ou plus.

La Ville accorde de même un crédit de taxes à tout propriétaire d'un bâtiment principal locatif de 4 logements et plus déjà construit, lorsque ce propriétaire y effectue un agrandissement ou encore y effectue des travaux de rénovation.³

Dans tous les cas, le propriétaire ne peut avoir droit au crédit de taxes que si les travaux de construction, d'agrandissement ou de rénovation entraînent une augmentation de la valeur inscrite au rôle d'évaluation de la ville, supérieure à 50 000 \$.

Le crédit de taxes maximum auquel peut avoir droit un propriétaire est le suivant :

- a) Pour une période de 12 mois au cours duquel les travaux de construction ont été complétés, le crédit de taxes est égal à la différence entre le montant des taxes foncières générales et spéciales qui aurait été dû si l'évaluation du bâtiment n'avait pas été modifiée si les travaux n'avaient pas eu lieu, et le montant des taxes foncières générales dû à la fin des travaux découlant de l'augmentation de la valeur du bâtiment.
- b) Pour la 2^e période de 12 mois suivant celui au cours duquel les travaux de construction ont été complétés, le montant du crédit de taxes est

¹ L'article 3 a été remplacé par l'article 2.1 du Règlement numéro 1972-25

² L'article 4 a été remplacé par l'article 2.2 du Règlement numéro 1972-25

³ Les deux premiers paragraphes de l'article 5 sont remplacés par l'article 2.3 du Règlement numéro 1972-25

égal à la différence entre le montant des taxes foncières générales et spéciales qui aurait été dû si l'évaluation du bâtiment n'avait pas été modifiée si les travaux n'avaient pas eu lieu, et le montant des taxes foncières générales dû à la fin des travaux découlant de l'augmentation de la valeur du bâtiment.

- c) Pour la 3^e période de 12 mois suivant celui au cours duquel les travaux de construction ont été complétés, le montant du crédit de taxes est égal à 80 % de la différence entre le montant des taxes foncières générales et spéciales qui aurait été dû si l'évaluation du bâtiment n'avait pas été modifiée si les travaux n'avaient pas eu lieu, et le montant des taxes foncières générales dû à la fin des travaux découlant de l'augmentation de la valeur du bâtiment.
- d) Pour le 4^e période de 12 mois suivant celui au cours duquel les travaux de construction ont été complétés, le montant du crédit de taxes est égal à 60 % de la différence entre le montant des taxes foncières générales et spéciales qui aurait été dû si l'évaluation du bâtiment n'avait pas été modifiée si les travaux n'avaient pas eu lieu, et le montant des taxes foncières générales dû à la fin des travaux découlant de l'augmentation de la valeur du bâtiment.
- e) Pour la 5^e période de 12 mois suivant celui au cours duquel les travaux de construction ont été complétés, le montant du crédit de taxes est égal à 40 % de la différence entre le montant des taxes foncières générales et spéciales qui aurait été dû si l'évaluation du bâtiment n'avait pas été modifiée si les travaux n'avaient pas eu lieu, et le montant des taxes foncières générales dû à la fin des travaux découlant de l'augmentation de la valeur du bâtiment.

Nonobstant ce qui précède, pour un bâtiment mixte admissible au programme, la valeur foncière de toute partie de bâtiment utilisée à des fins autres que résidentielles ne sera pas admissible au crédit de taxes et cette valeur devra être déterminée par l'évaluateur mandaté par la ville de Dolbeau-Mistassini.

6. PROGRAMME DE CRÉDIT DE TAXES DANS LES CAS SUIVANTS :

6.1 DE RECYCLAGE

La ville accorde un crédit de taxes et de taxes de service comme il est mentionné à l'article 4 du présent règlement, à tout propriétaire d'un bâtiment principal déjà construit, situé dans un des secteurs délimités aux annexes « A », « B » et « C »⁴, lorsque ce propriétaire y effectue un agrandissement et/ou encore y effectue des travaux de recyclage d'immeuble vacant non résidentiel en immeuble résidentiel.

Dans tous les cas, le propriétaire ne peut avoir droit au crédit de taxes que si les travaux d'agrandissement ou de recyclage entraînent une augmentation de la valeur inscrite au rôle d'évaluation de la ville, supérieure à 50 000 \$.

Le crédit de taxes maximum auquel peut avoir droit un propriétaire est le suivant :

- a) Pour une période de 60 mois, débutant à la date où les travaux de construction ont été complétés, le crédit de taxes est égal à la différence entre le montant des taxes foncières générales et spéciales qui aurait été dû si l'évaluation du bâtiment n'avait pas été modifiée si les travaux n'avaient pas eu lieu, et le montant des taxes foncières générales et spéciales dû à la fin des travaux découlant de l'augmentation de la valeur du bâtiment.

⁴ Les annexes « B » et « C » mentionnés à l'article 6.1 ont été ajoutés par l'article 2.3 du Règlement numéro 1904-23

Nonobstant ce qui précède, pour un bâtiment mixte admissible au programme, la valeur foncière de toute partie de bâtiment utilisée à des fins autres que résidentielles ne sera pas admissible au crédit de taxes et cette valeur devra être déterminée par l'évaluateur mandaté par la ville de Dolbeau-Mistassini.

6.2 D'IMMEUBLES DÉTRUITS PAR SINISTRE

La Ville accorde un crédit de taxes à tout propriétaire d'une unité d'évaluation locative de 4 logements et plus située dans le secteur montré dans le Règlement numéro 1724-18 joint au présent règlement comme annexe « A » sur lequel un bâtiment principal locatif de 4 logements ou plus était construit et lequel bâtiment aura été détruit en tout ou en partie par un sinistre.

Pour être admissibles, les immeubles locatifs de 4 unités et plus ayant subi un sinistre devront exécuter leurs travaux dans un délai de 36 mois.

- Dans le cas d'un sinistre ayant entraîné la destruction totale du bâtiment, celui-ci sera traité comme une nouvelle construction aux fins du programme.
- Dans le cas d'un sinistre ayant partiellement endommagé le bâtiment, les travaux devront, pour être admissibles, entraîner une hausse de l'évaluation foncière inscrite au rôle d'évaluation de la Ville supérieure à 50 000 \$ par bâtiment locatif de 4 unités et plus.

Si les travaux ne sont pas exécutés dans ce délai de 36 mois, les modalités prévues à l'article 5 s'appliqueront.⁵

Le crédit de taxes maximum auquel peut avoir droit un propriétaire est le suivant :

- a) Pour une période de 12 mois au cours de laquelle les travaux de construction ont été complétés, le crédit de taxes est égal à la différence entre le montant des taxes foncières générales et spéciales qui aurait été dû si l'évaluation du bâtiment n'avait pas été modifiée suite au sinistre et le montant des taxes foncières générales et spéciales dû à la fin des travaux découlant de l'augmentation de la valeur du bâtiment.
- b) Pour la 2^e période de 12 mois suivant celle au cours de laquelle les travaux de construction ont été complétés, le montant du crédit est égal à la différence entre le montant des taxes foncières générales et spéciales qui aurait été dû si l'évaluation du bâtiment n'avait pas été modifiée suite au sinistre et le montant des taxes foncières générales et spéciales dû à la fin ;
- c) Pour la 3^e période de 12 mois suivant celle au cours de laquelle les travaux de construction ont été complétés, le montant du crédit de taxes est égal à 80 % de la différence entre le montant des taxes foncières générales et spéciales qui aurait été dû si l'évaluation du bâtiment n'avait pas été modifiée suite au sinistre et le montant des taxes foncières générales et spéciales dû à la fin
- d) Pour la 4^e période de 12 mois suivant celui au cours duquel les travaux de construction ont été complétés, le montant du crédit de taxes est égal à 60 % de la différence entre le montant des taxes foncières générales et spéciales qui aurait été dû si l'évaluation du bâtiment n'avait pas été modifiée suite au sinistre et le montant des taxes foncières

⁵ Le 1^{er} paragraphe de l'article 6.2 a été remplacé par l'article 2.4 du Règlement numéro 1972-25

générales et spéciales dû à la fin

- e) Pour la 5^e période de 12 mois suivant celle au cours de laquelle les travaux de construction ont été complétés, le montant du crédit de taxes est égal à 40 % de la différence entre le montant des taxes foncières générales et spéciales qui aurait été dû si l'évaluation du bâtiment n'avait pas été modifiée suite au sinistre et le montant des taxes foncières générales et spéciales dû à la fin

Nonobstant ce qui précède, pour un bâtiment mixte admissible au programme, la valeur foncière de toute partie de bâtiment utilisée à des fins autres que résidentielles ne sera pas admissible au crédit de taxes et cette valeur devra être déterminée par l'évaluateur mandaté par la ville de Dolbeau-Mistassini.

7. EXCLUSION

Ne sont pas susceptibles de bénéficier dudit programme les immeubles suivants

- a) immeuble à vocation commerciale, industrielle, publique ou institutionnelle, sauf l'immeuble appartenant à la Corporation colombienne Jean-Dolbeau inc. (maison du Bel-Âge) située au 2020, rue Provencher.
- b) les maisons mobiles, les roulotte et toutes autres constructions pouvant être déplacées.
- c) les bâtiments ou constructions accessoires comme il est défini dans le règlement de zonage de la ville de Dolbeau-Mistassini.
- d) les bâtiments qui sont exempts de toute taxe foncière, municipale ou scolaire, en vertu de l'article 204 de la Loi sur la fiscalité municipale (L.R.Q., c.F-2.1)

Nonobstant les alinéas mentionnés ci-haut, sont admissibles les immeubles suivants :

- bâtiment mixte tel que défini dans le présent règlement
- bâtiment utilisé par des usages non résidentiels, mais utilisé à des fins résidentielles après la fin des travaux (recyclage)

8. CONDITIONS DU CRÉDIT

Le versement du crédit de taxes, le cas échéant, est conditionnel à ce que :

- a) un permis de construction ou un certificat d'autorisation a été émis par l'inspecteur en bâtiments de la ville préalablement à l'exécution des travaux avant le 30 juin 2026.
- b) les travaux ont été effectués en conformité du permis émis et de toutes les dispositions des règlements de zonage, de construction et autres règlements de la ville.
- c) la construction du bâtiment, l'agrandissement ou la rénovation, le cas échéant, est terminée dans les douze (12) mois⁶ de l'émission du permis.
- d) à tout moment à compter du jour du dépôt de la demande de crédit de taxes, aucuns arrérages de taxes municipales de quelque nature que ce soit ne sont dus pour l'unité d'évaluation visée par la demande de crédit de taxes, la survenance de cet événement pendant quelconque

⁶ Le paragraphe c) de l'article 8 a été modifié par l'article 2.1 du Règlement numéro 1926-24

moment durant cette période constituant une fin de non-recevoir ou la fin du droit au crédit de taxes non encore accordé pour cette unité d'évaluation ;

- e) lorsqu'une inscription au rôle d'évaluation foncière de la ville relative à un immeuble pouvant faire l'objet d'un crédit de taxes en vertu du présent règlement est contestée, le crédit de taxes n'est versé ou accordé qu'au moment où une décision finale a été rendue sur cette contestation.
- f) à ce que la demande de permis en regard de l'annexe « B » (rue des Franciscaines) soit faite après le 21 octobre 2022.⁷
- g) pour être recevable, toute demande de crédit de taxe doit être présentée à l'inspecteur en bâtiment sur le formulaire fourni par la Ville dans les douze (12) mois suivant l'inscription au rôle d'évaluation. Le formulaire à l'annexe « 2 » doit être rempli et signé par le propriétaire ou son mandataire.⁸

9. BÉNÉFICIAIRE

Pour pouvoir bénéficier du présent programme, tout requérant doit présenter au trésorier une demande de crédit de taxes sur la formule fournie par la ville, qu'il devra dûment remplir et signer.

10. REMPLACEMENT

Le présent règlement abroge le règlement numéro 1575-14 et ses amendements 1725-18 et 1786-20.

Telle abrogation n'affecte cependant pas les subventions accordées en vertu dudit règlement abrogé.

11. ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la loi.

Adopté en séance du conseil le 27 juin 2022.

**André Coté, avocat
Greffier**

**André Guy
Maire**

Cette codification contient les modifications apportées par les règlements suivants :

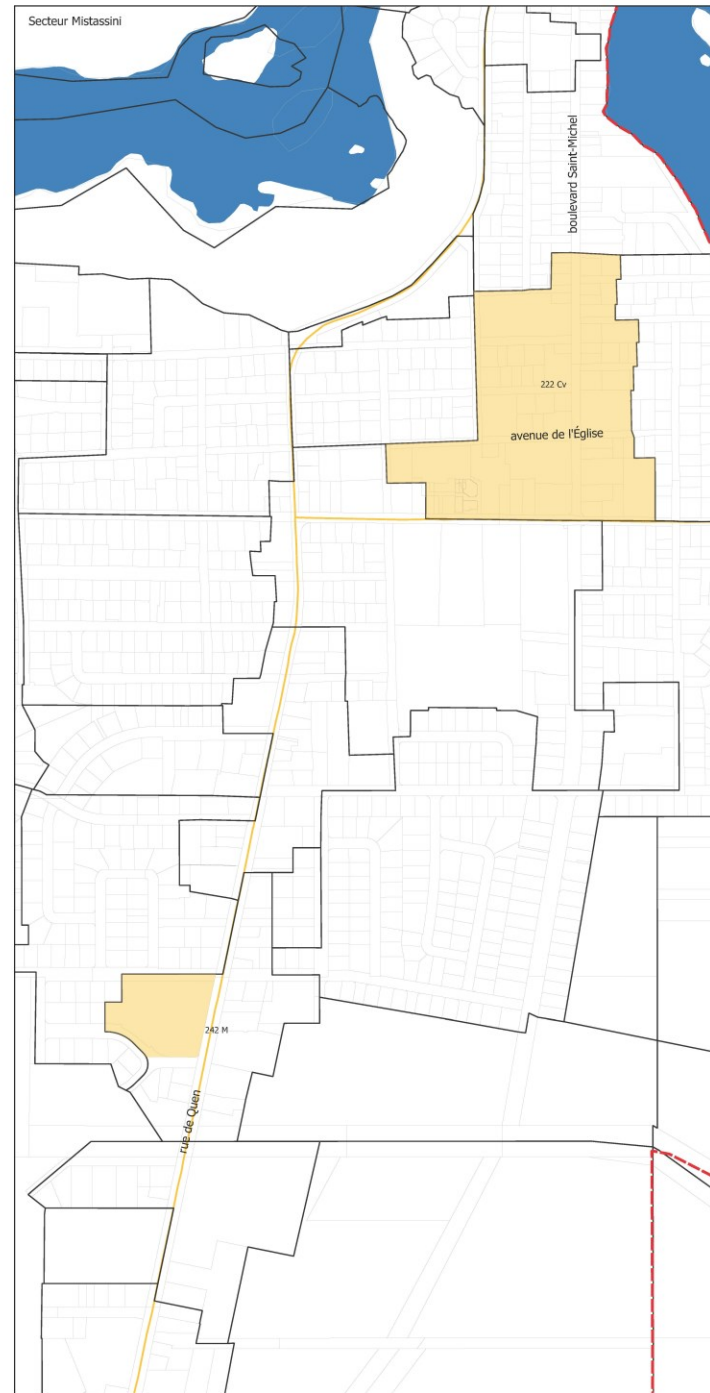
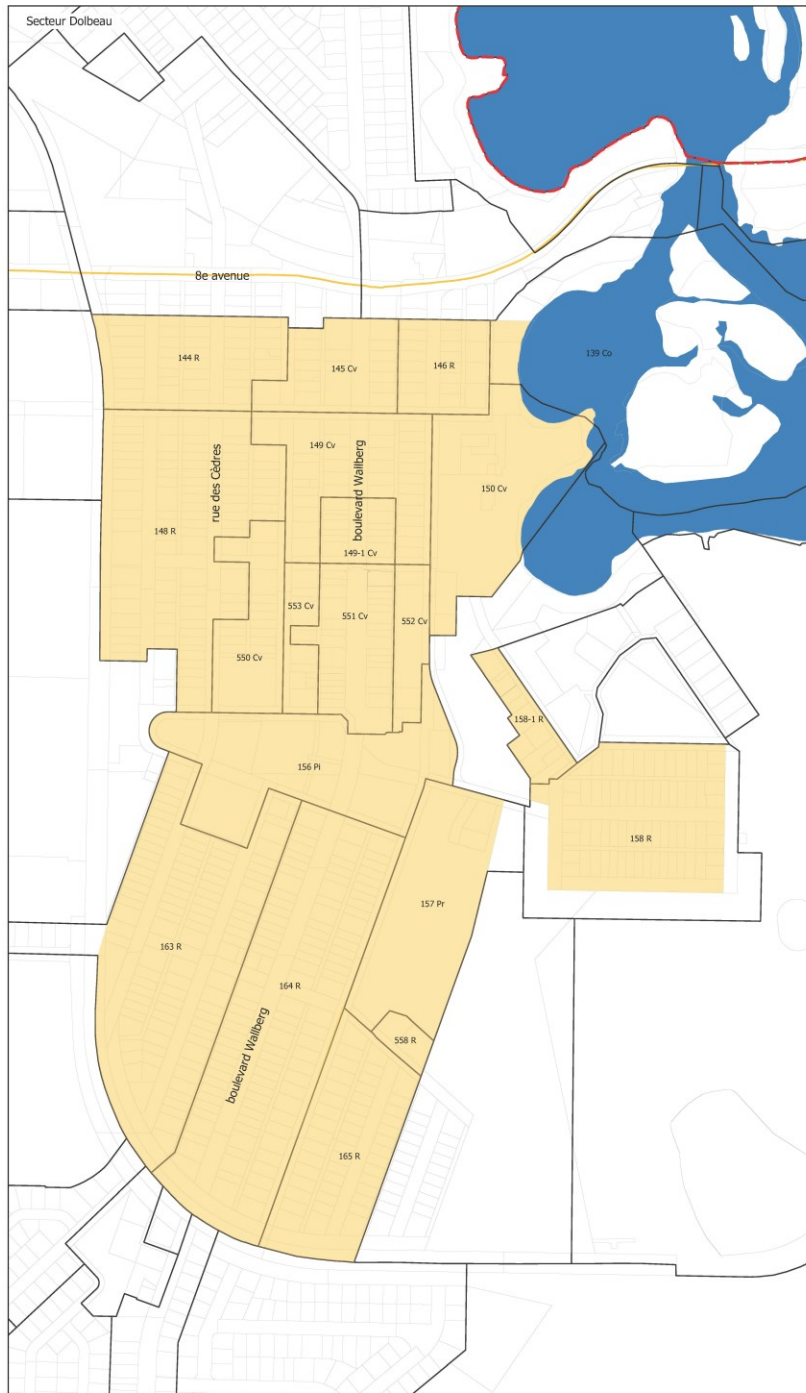
- Règlement numéro **1879-22** ayant pour objet de modifier le Règlement numéro 1870-22 concernant l'adoption d'un programme de revitalisation à l'égard de secteurs particuliers, adopté le 12 décembre 2022 et entrée en vigueur le 28 décembre 2022
- Règlement numéro **1904-23** modifiant le Règlement numéro 1870-22 concernant l'adoption d'un programme de revitalisation à l'égard de secteurs particuliers, adopté le 15 mai 2023 et entrée en vigueur le 24 mai 2023

⁷ Le paragraphe f) de l'article 8 a été ajouté par l'article 2.5 du Règlement numéro 1904-23

⁸ La paragraphe g) a été ajouté par l'article 2.5 du Règlement numéro 1972-25

- Règlement numéro **1926-24** modifiant le Règlement numéro 1870-22 concernant l'adoption d'un programme de revitalisation à l'égard de secteurs particuliers, adopté le 3 juin 2024 et entrée en vigueur le 13 juin 2024
- Règlement numéro **1972-25** modifiant le Règlement 1870-22 relatif à l'adoption d'un programme de revitalisation à l'égard de secteurs particuliers, adopté le 14 juillet 2025 et entrée en vigueur le 24 juillet 2025.

ANNEXE A



**Programme de
revitalisation à l'égard de
secteurs particuliers**
Règlement 1575-14

Légende

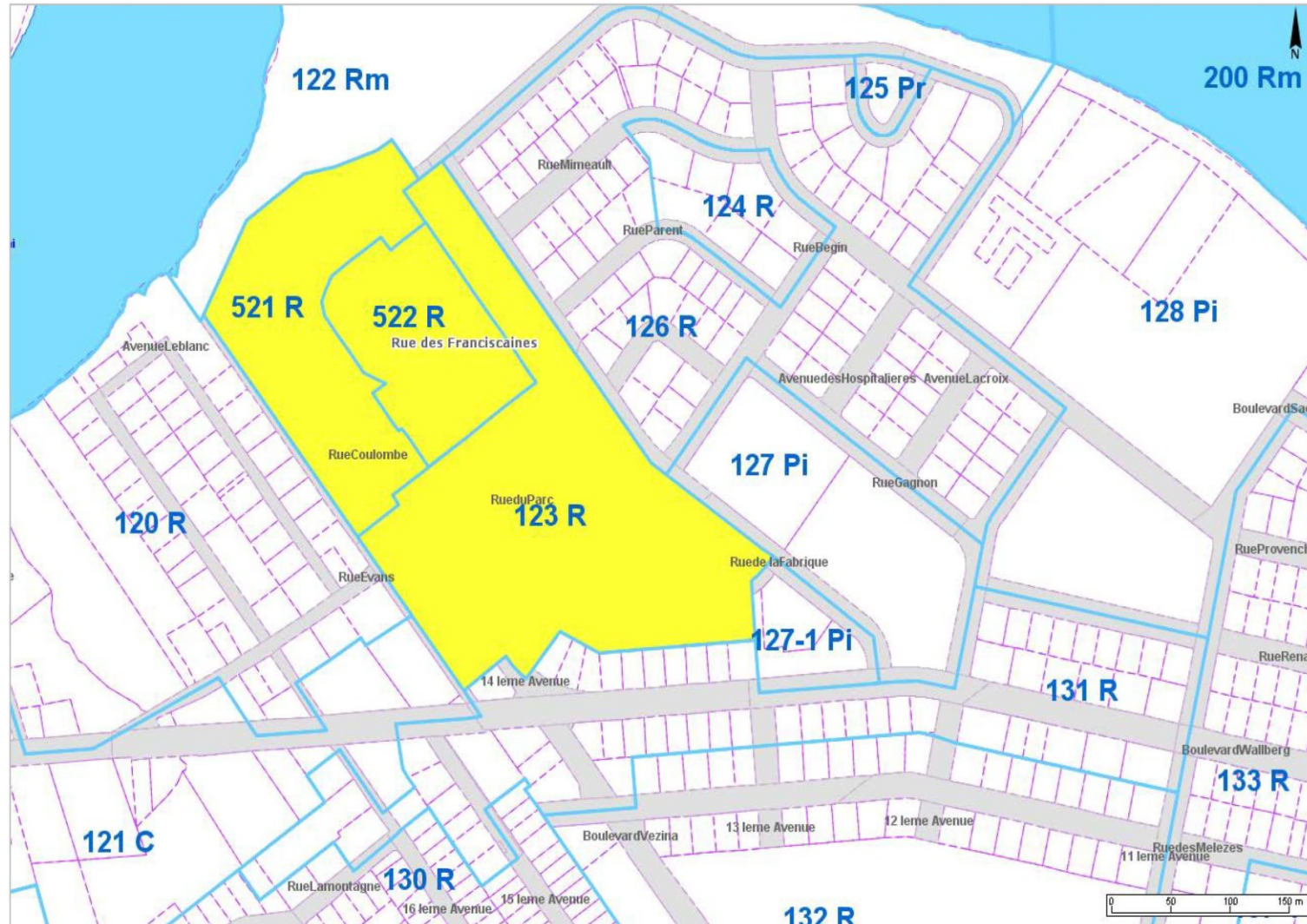
- 121 Numéro de zone concernée
- ▭ Limite de zone (règlement de zonage 1470-11)
- ▭ Cadastre
- ▭ Cours d'eau
- ▭ Limite municipale
- - - Périmètre d'urbanisation
- Secteur concerné
- Réseau routier supérieur



Mise à jour : Avril 2022 - Préparé par : L'Atelier Urbain
0 0,25 0,5 km

ANNEXE B

ANNEXE B



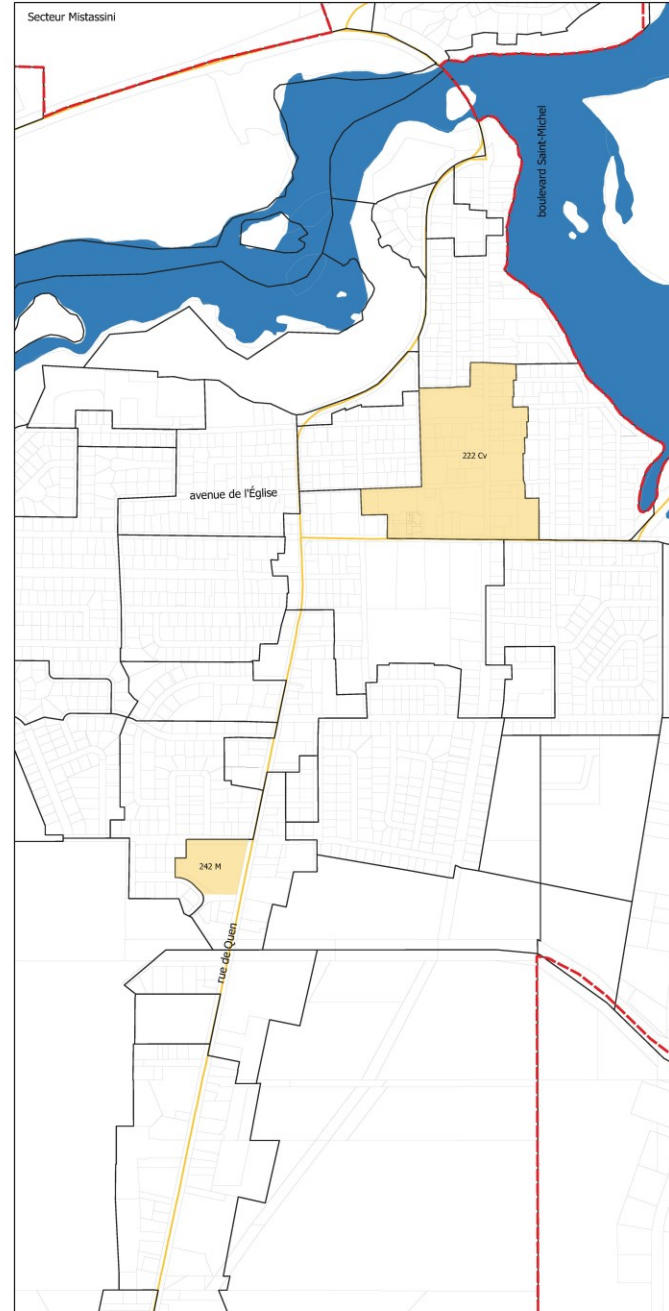
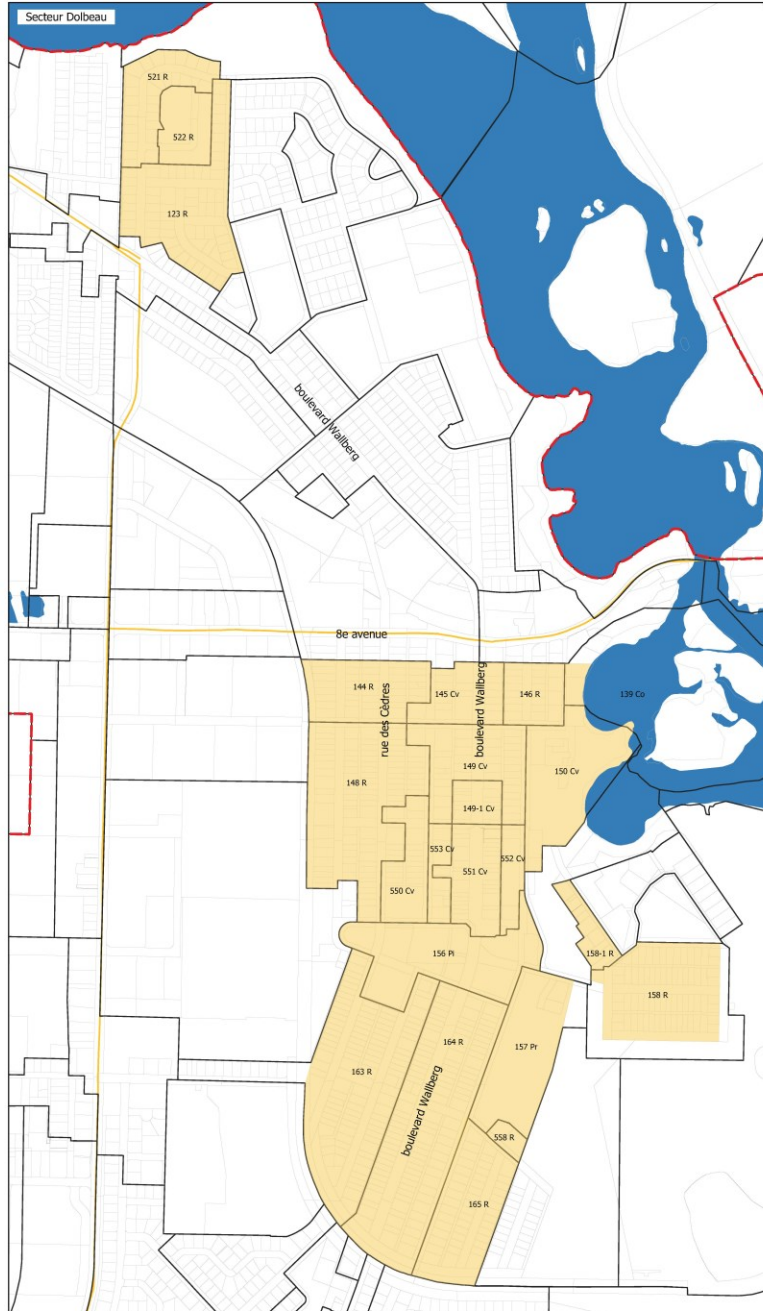
PROGRAMME DE REVITALISATION À L'ÉGARD DE SECTEURS PARTICULIERS

Règlement 1879-22

modifiant le

Règlement 1870-22

 Zones concernées



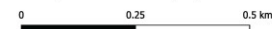
**Programme de
revitalisation à l'égard de
secteurs particuliers
Règlement 1879-22**

Légende

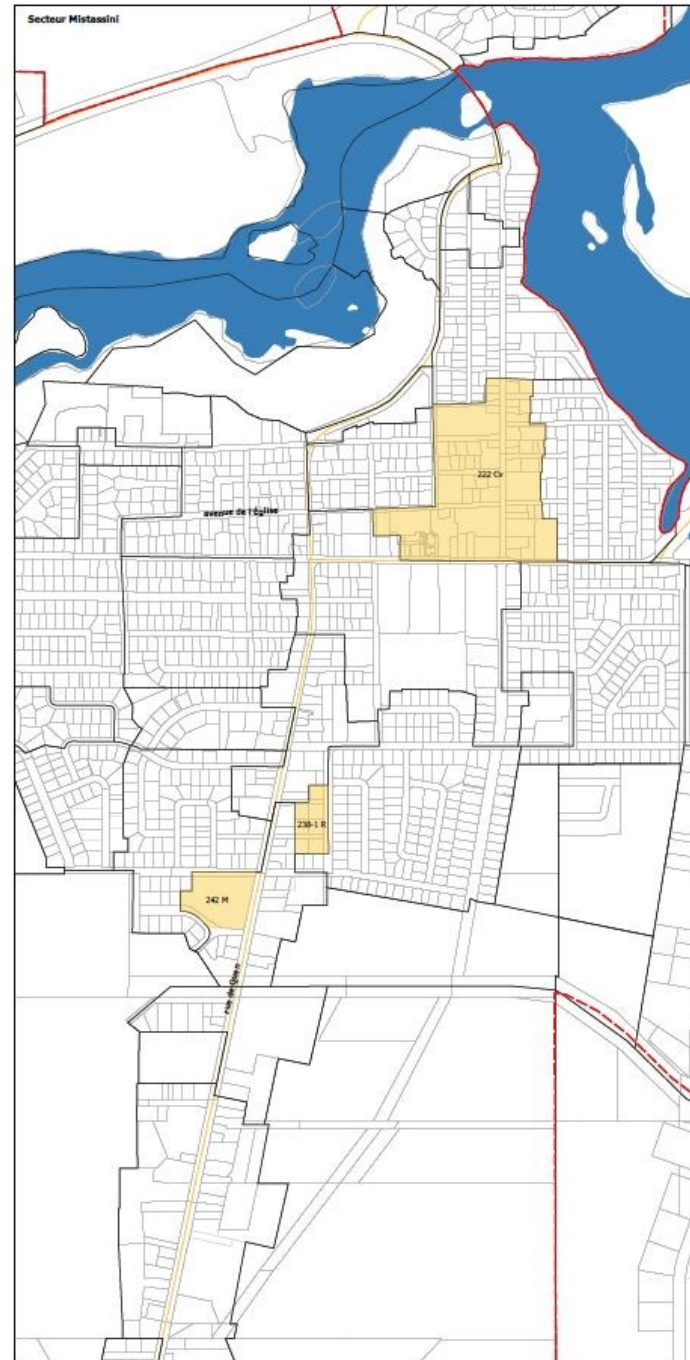
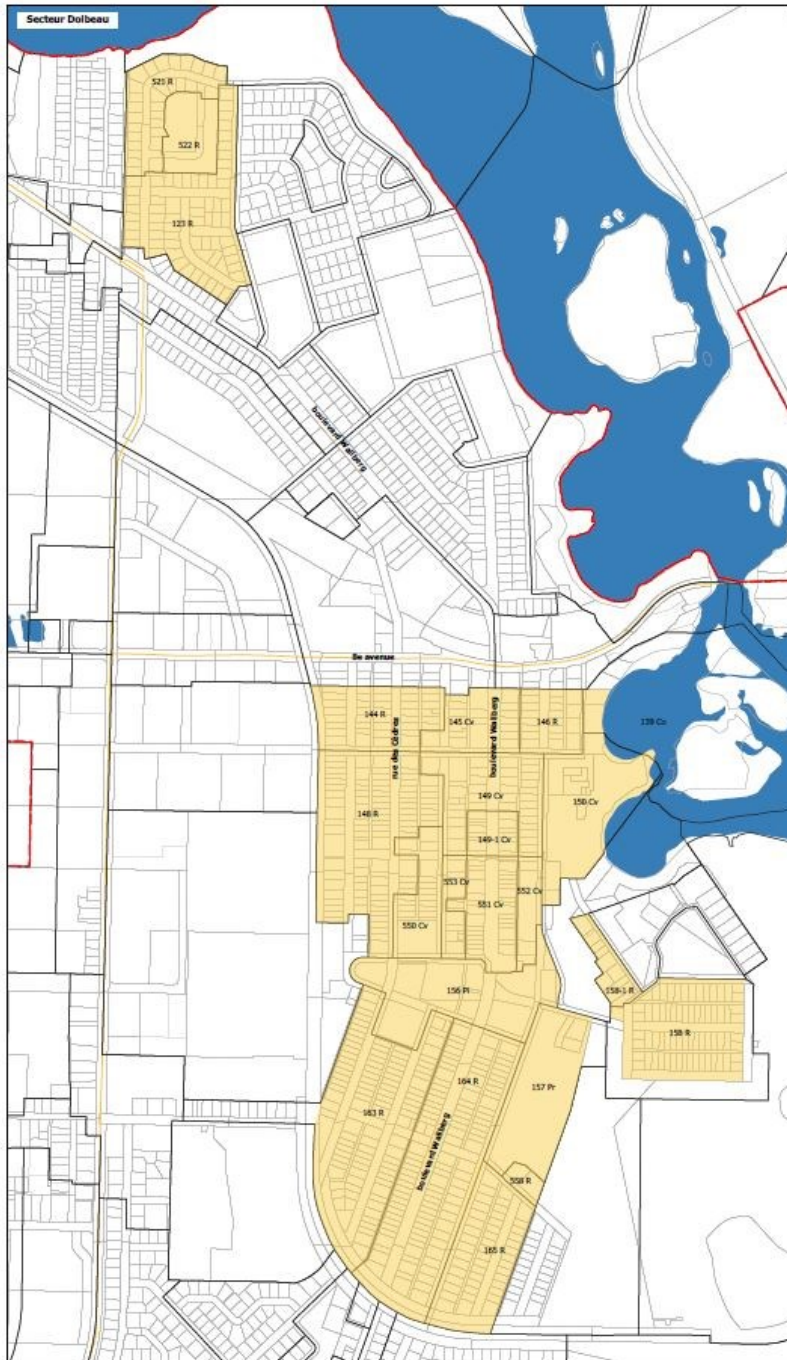
- 121 Numéro de zone concernée
- ▭ Limite de zone (règlement de zonage 1470-11)
- ▭ Cadastre
- ▭ Cours d'eau
- ▭ Limite municipale
- ▭ Périmètre d'urbanisation
- ▭ Secteur concerné
- ▭ Réseau routier supérieur



Mise à jour : Novembre 2022 - Préparé par : L'Atelier Urbain



ANNEXE C



Programme de revitalisation à l'égard de secteurs particuliers

Règlement 1870-22 et ses amendements

Légende

- 121 Numéro de zone concernée
- Limite de zone (règlement de zonage 1470-11)
- Cadastre
- Cours d'eau
- Limite municipale
- Périmètre d'urbanisation
- Secteur concerné
- Réseau routier supérieur



Mise à jour : Novembre 2022 - Préparé par : L'Atelier Urbain

