Règlement numéro 502-2024 établissant un programme de revitalisation pour les secteurs commercial, institutionnel religieux et pour la conversion de bâtiments de catégorie du groupe « Habitation » en bâtiment de catégorie d'usage « Commercial » de la Ville de Nicolet

VERSION ADMINISTRATIVE

AVIS LÉGAL : Cette version administrative a été préparée uniquement pour la commodité du lecteur et n'a aucune valeur officielle. Aucune garantie n'est offerte quant à l'exactitude ou à la fiabilité du texte.

PROVINCE DE QUÉBEC
VILLE DE NICOLET

Règlement numéro 502-2024 établissant un programme de revitalisation pour les secteurs commercial, institutionnel religieux et pour la conversion de bâtiments de catégorie du groupe « Habitation » en bâtiment de catégorie d'usage « Commercial » de la Ville de Nicolet

CONSIDÉRANT les pouvoirs conférés aux municipalités en vertu de l'article 85.2 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1);

CONSIDÉRANT qu'un avis de motion du présent règlement a dûment été donné lors de la séance du 2 décembre 2024 et le projet de règlement dûment présenté;

CONSIDÉRANT que le projet du règlement a été adopté à la séance ordinaire du 9 décembre 2024, et ce, par le biais de l'adoption de la résolution numéro 407-12-2024;

CONSIDÉRANT qu'une copie du projet de règlement et du règlement ont été remises aux membres du conseil au moins deux jours avant la tenue des séances les adoptant;

CONSIDÉRANT que par souci de transparence, le projet de règlement a été rendu disponible tant à l'hôtel de ville que sur le site Internet de la municipalité en date du 2 décembre 2024 pour consultation du public et par la suite à chaque étape du processus de son adoption;

CONSIDÉRANT que les avis publics ont été publiés sur le site Internet de la Ville de Nicolet conformément à son *Règlement numéro 367-2018 relatif aux modalités de publication des avis publics de la Ville de Nicolet*;

CONSIDÉRANT que les membres du conseil déclarent avoir lu ce projet de règlement et renoncent à sa lecture par la greffière;

CONSIDÉRANT que l'objet du règlement, sa portée et l'estimation de son coût à 125 000 $ pour cinq ans, soit pour la durée du règlement, sont mentionnés par le trésorier;

EN CONSÉQUENCE, le conseil municipal de la Ville de Nicolet décrète ce qui suit :

CHAPITRE I
PROGRAMME DE REVITALISATION
DÉFINITIONS ET GÉNÉRALITÉS

GÉNÉRALITÉS

1. Les dispositions des articles 2 à 12 s'appliquent aux programmes de revitalisation des chapitres II, III et IV du présent règlement.

DÉFINITIONS

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

Bâtiment principal : bâtiment servant à un ou plusieurs usages principaux autorisés dans la zone où il est situé ou servant à un ou plusieurs usages principaux protégés par droits acquis.

Bâtiment principal de catégorie d'usage « Commercial »: tout bâtiment de catégorie d'usage du groupe commercial (C) tel que défini aux articles 34 et suivants du *Règlement de zonage numéro 77-2004 de la Ville de Nicolet*.

Bâtiment principal de catégorie du groupe « Habitation »: tout bâtiment principal de catégorie du groupe *« Habitation »* tel que défini au *Règlement de zonage numéro 77-2004 de la Ville de Nicolet*.

Bâtiment principal de catégorie d'usage « Institutionnel religieux »: tout bâtiment principal qui, à la date d'entrée en vigueur du présent règlement, est non imposable en vertu du paragraphe 12° de l'article 204 de la *Loi sur la fiscalité municipale* (RLRQ, c. F-2.1) ou dont aucune demande de changement d'usage n'a été adressée au Service de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme durable de la Ville de Nicolet.

Certificat d'évaluation : le certificat émis en vertu de l'article 176 et du paragraphe 7° de l'article 174 de la *Loi sur la fiscalité municipale* (RLRQ, c. F-2.1);

Permis de construction : permis de construction tel qu'exigé en vertu de l'article 35 du *Règlement numéro 76-2004 d'administration des règlements de la Ville de Nicolet*;

Propriétaire : personne physique ou morale dont le nom est inscrit au rôle d'évaluation foncière de la Ville de Nicolet;

Taxe foncière : taxe foncière générale imposée par la Ville de Nicolet sur l'ensemble des biens-fonds imposables à l'exclusion de toute autre taxe foncière;

Terrain de catégorie d'usage institutionnel religieux : tout terrain qui, à la date d'entrée en vigueur du présent règlement, est non imposable en vertu du paragraphe 12 de l'article 204 de la *Loi sur la fiscalité municipale* (RLRQ, c. F-2.1) ou dont aucune demande de changement d'usage n'a été adressée au Service de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme durable de la Ville de Nicolet.

DURÉE DU PROGRAMME

3. Le présent règlement est d'une durée de cinq ans. La période débute le 1er janvier 2025 et se termine le 31 décembre 2029.

PÉRIODE D'ADMISSIBILITÉ

4. La période d'admissibilité débute le 1er janvier 2025.

CONDITIONS D'ADMISSIBILITÉ GÉNÉRALES

5. Selon le cas, l'émission du permis de construction ou l'émission du certificat d'évaluation tient lieu d'inscription au programme de revitalisation.

L'octroi du crédit de taxe foncière décrété en vertu du présent règlement est conditionnel à ce que :

a) Le bâtiment principal ait fait l'objet d'un permis de construction émis par l'officier autorisé de la Ville de Nicolet préalablement à l'exécution des travaux et dont la date d'émission se situe durant la période d'admissibilité;

Ou

Le bâtiment principal ait fait l'objet d'un permis de construction émis par l'officier autorisé de la Ville de Nicolet préalablement à l'exécution des travaux et qu'il ait fait l'objet d'un certificat d'évaluation dont la date d'émission se situe durant la période d'admissibilité;

b) Les travaux soient effectués en conformité au permis de construction émis ainsi qu'aux dispositions des règlements de zonage, de construction et autres règlements d'urbanisme de la Ville de Nicolet et de la municipalité régionale de comté, le cas échéant;

c) Les travaux, une fois complétés, donnent lieu à une augmentation de l'évaluation de l'immeuble pour une valeur minimale de 50 000 $ à l'exception des travaux de conversion d'immeubles de catégorie du groupe « Habitation » en un immeuble de catégorie d'usage « Commercial » pour lesquels aucune valeur minimale n'est exigée;

d) Pendant toute la durée du programme, aucuns arrérages de taxes municipales de quelque nature que ce soit, incluant le droit de mutation, ne sont dus sur le bâtiment et le terrain; la survenance de cet évènement constituant une fin de non-recevoir ou la fin du droit au crédit de taxe foncière non encore versé ou accordé pour ce bâtiment;

e) Le bâtiment principal de catégorie du groupe *« Habitation »* converti en catégorie d'usage *« Commercial »* le demeure tout au long de la durée du programme.

BÉNÉFICIAIRE DU CRÉDIT DE TAXE FONCIÈRE

6. La Ville de Nicolet accorde au propriétaire du bâtiment principal admissible au programme de revitalisation le crédit de taxe foncière tel que déterminé aux chapitres ci-dessous.

Lorsqu'il y a transfert du droit de propriété de l'immeuble, le droit au crédit de taxe foncière est dévolu au nouveau propriétaire pour ce qui est de la partie résiduaire à verser.

MODALITÉS DE VERSEMENT

7. Le crédit de taxe foncière accordé en vertu du présent règlement est appliqué directement sur le compte du bâtiment principal admissible, aux dates d'échéance et selon les modalités établies par le conseil pour le paiement des taxes municipales.

Le trésorier est autorisé à effectuer les écritures comptables nécessaires.

VARIATION DE L'ÉVALUATION

8. Le crédit de taxe foncière octroyé en vertu du présent règlement varie à la hausse ou à la baisse en fonction de la valeur imposable du bâtiment principal durant la période d'admissibilité au programme.

CONTESTATION DE L'ÉVALUATION

9. Le crédit de taxe foncière accordé au propriétaire qui conteste l'évaluation de son immeuble est réajusté à la date de la décision finale et est rétroactif à la date effective inscrite au certificat d'évaluation donnant droit au crédit de taxe foncière.

DOUBLE CRÉDIT DE TAXES

10. Le bâtiment principal à l'égard duquel le propriétaire bénéficie d'un crédit de taxe foncière ne peut être admissible dans le cadre d'un autre programme en semblable matière.

NON ÉLIGIBILITÉ

11. Ne sont pas éligibles au crédit de taxe foncière édicté par le présent règlement les immeubles :

a) Qui sont la propriété du gouvernement du Québec, du gouvernement du Canada ou de l'un de leurs ministères, organismes ou mandataires ou une société d'État;

b) dont les taxes sont assumées par le gouvernement du Québec, le gouvernement du Canada ou l'un de leurs ministères, organismes ou mandataires ou une société d'État;

c) dont les travaux sont financés en tout ou en partie par le gouvernement fédéral, provincial ou la Ville de Nicolet.

RESPONSABLE DE L'APPLICATION

12. Le trésorier est responsable de l'application du présent règlement.

CHAPITRE II
PROGRAMME DE REVITALISATION
BÂTIMENT PRINCIPAL DE CATÉGORIE D'USAGE « COMMERCIAL »

SECTEURS VISÉS

13. Les secteurs visés par le programme de revitalisation relatif aux bâtiments principaux de catégorie d'usage « commercial » sont ceux identifiés aux annexes « A », « B » et « C » du présent règlement, secteurs à l'intérieur desquels la majorité des bâtiments ont été

construits depuis au moins 30 ans et dont la superficie est composée pour moins de 25 % de terrains non bâtis.

BÂTIMENTS VISÉS

14. Est admissible au programme de revitalisation tout bâtiment principal de catégorie d'usage « commercial » situé à l'intérieur des secteurs visés, qu'il soit en pleine propriété ou en copropriété.

Le bâtiment principal comprend également tout bâtiment accessoire détaché ou annexé au bâtiment principal, qu'il fasse l'objet ou non d'un permis de construction distinct de celui émis à l'égard de ce bâtiment dans la mesure où le bâtiment accessoire détaché ou annexé est évalué sur le même certificat que le bâtiment principal.

PÉRIODE ET MONTANT DU CRÉDIT DE TAXE FONCIÈRE

15. Crédit de taxe foncière accordé et point de départ

a) La Ville de Nicolet accorde un crédit de taxes foncières équivalent à l'ajout d'un bâtiment principal de catégorie d'usage « commercial » :

- 100 % de la taxe foncière calculée sur la *valeur ajoutée* à l'évaluation de l'immeuble pour la première année;
- 75 % de la taxe foncière calculée sur la *valeur ajoutée* à l'évaluation de l'immeuble pour la deuxième année;
- 50 % de la taxe foncière calculée sur la *valeur ajoutée* à l'évaluation de l'immeuble pour la troisième année.
- 25 % de la taxe foncière calculée sur la *valeur ajoutée* à l'évaluation de l'immeuble pour la quatrième année;
- 25 % de la taxe foncière calculée sur la *valeur ajoutée* à l'évaluation de l'immeuble pour la cinquième année;

b) La Ville de Nicolet accorde un crédit de taxes foncières équivalent à la réalisation de travaux exécutés sur un bâtiment principal de catégorie d'usage « commercial » déjà existant :

- 100 % de la taxe foncière calculée sur la *valeur ajoutée* à l'évaluation de l'immeuble pour la première année;
- 100 % de la taxe foncière calculée sur la *valeur ajoutée* à l'évaluation de l'immeuble pour la deuxième année;
- 75 % de la taxe foncière calculée sur la *valeur ajoutée* à l'évaluation de l'immeuble pour la troisième année.
- 50 % de la taxe foncière calculée sur la *valeur ajoutée* à l'évaluation de l'immeuble pour la quatrième année;
- 25 % de la taxe foncière calculée sur la *valeur ajoutée* à l'évaluation de l'immeuble pour la cinquième année;

c) Dans le calcul du crédit de taxe foncière, la *valeur ajoutée* à l'évaluation de l'immeuble ne comprend pas la valeur du terrain.

d) La date effective inscrite sur le certificat d'évaluation émis après la fin des travaux sert de point de départ pour le calcul de la période du crédit de taxe foncière.

CHAPITRE III
PROGRAMME DE REVITALISATION
TERRAIN ET BÂTIMENT PRINCIPAL DE CATÉGORIE D'USAGE « INSTITUTIONNEL RELIGIEUX »

SECTEURS VISÉS

16. Les secteurs visés par le programme de revitalisation relatif aux terrains et bâtiments de catégorie d'usage « institutionnel religieux » sont ceux identifiés aux annexes « A », « B » et « C » du présent règlement, secteurs à l'intérieur desquels la majorité des bâtiments ont été construits depuis au moins 30 ans et dont la superficie est composée pour moins de 25 % de terrains non bâtis.

17. Est admissible au programme de revitalisation :

a) Tout bâtiment principal de catégorie d'usage « institutionnel religieux » situé à l'intérieur des secteurs visés, qu'il soit en pleine propriété ou en copropriété et sur lequel des travaux sont réalisés dans le but de le convertir en une catégorie d'usage autre que celle qui le rendait non imposable.

e) Tout bâtiment principal construit sur un terrain de catégorie d'usage « institutionnel religieux » situé à l'intérieur des secteurs visés qu'il soit en pleine propriété ou en copropriété.

Le bâtiment principal comprend également tout bâtiment accessoire détaché ou annexé au bâtiment principal, qu'il fasse l'objet ou non d'un permis distinct de celui émis à l'égard de ce bâtiment dans la mesure où le bâtiment accessoire détaché ou annexé est évalué sur le même certificat que le bâtiment principal.

PÉRIODE ET MONTANT DU CRÉDIT DE TAXE FONCIÈRE

18. Crédit de taxe foncière accordé et point de départ

a) La Ville de Nicolet accorde un crédit de taxe foncière équivalent à la réalisation de travaux exécutés sur un bâtiment principal de catégorie d'usage « institutionnel religieux » :

- 100 % de la taxe foncière calculée sur la *valeur ajoutée* à l'évaluation de l'immeuble pour la première année;
- 100 % de la taxe foncière calculée sur la *valeur ajoutée* à l'évaluation de l'immeuble pour la deuxième année;
- 75 % de la taxe foncière calculée sur la *valeur ajoutée* à l'évaluation de l'immeuble pour la troisième année.
- 50 % de la taxe foncière calculée sur la *valeur ajoutée* à l'évaluation de l'immeuble pour la quatrième année;
- 25 % de la taxe foncière calculée sur la *valeur ajoutée* à l'évaluation de l'immeuble pour la cinquième année;

b) Dans le calcul du crédit de taxe foncière, la *valeur totale* de l'immeuble ne comprend pas la valeur du terrain.

c) La date effective inscrite sur le certificat d'évaluation émis après la fin des travaux sert de point de départ pour le calcul de la période du crédit de taxe foncière

CHAPITRE IV
PROGRAMME DE REVITALISATION
CONVERSION D'UN BÂTIMENT PRINCIPAL DE CATÉGORIE DU GROUPE « HABITATION » EN CATÉGORIE D'USAGE DU GROUPE « COMMERCIAL »

SECTEURS VISÉS

19. Les secteurs visés par le programme de revitalisation relatif au bâtiment de catégorie du groupe *« Habitation »* sont ceux situés dans les zones à dominance commerciale Co1-120, C01-157, C01-158, C01-160, C01-162, C01-164, C02-220, Co2-221, C04-409, C04-410, C04-412, C04-421 et C04-422 telles que définies dans le *Règlement numéro 77-2004 de zonage de la Ville de Nicolet*, secteurs à l'intérieur desquels la majorité des bâtiments ont été construits depuis au moins 30 ans et dont la superficie est composée pour moins de 25 % de terrains non bâtis.

20. Est admissible au programme de revitalisation tout bâtiment principal de catégorie du groupe *« Habitation »* situé à l'intérieur des secteurs visés, qu'il soit en pleine propriété ou en copropriété et sur lequel des travaux sont réalisés dans le but de le convertir en catégorie d'usage du groupe « Commercial ».

21. Le bâtiment principal comprend également tout bâtiment accessoire détaché ou annexé au bâtiment principal, qu'il fasse l'objet ou non d'un permis distinct de celui émis à l'égard de ce bâtiment dans la mesure où le bâtiment accessoire détaché ou annexé est évalué sur le même certificat que le bâtiment principal.

PÉRIODE ET MONTANT DU CRÉDIT DE TAXE FONCIÈRE

Premiers travaux admissibles au crédit de taxe foncière

22. Crédit de taxe foncière accordé et point de départ

a) Pour les premiers travaux admissibles au crédit de taxe, la Ville de Nicolet accorde un crédit de taxe foncière équivalent :

- 100 % de la taxe foncière calculée sur la *valeur ajoutée* à l'évaluation de l'immeuble pour la première année;
- 100 % de la taxe foncière calculée sur la *valeur ajoutée* à l'évaluation de l'immeuble pour la deuxième année;
- 75 % de la taxe foncière calculée sur la *valeur ajoutée* à l'évaluation de l'immeuble pour la troisième année.
- 50 % de la taxe foncière calculée sur la *valeur ajoutée* à l'évaluation de l'immeuble pour la quatrième année;
- 25 % de la taxe foncière calculée sur la *valeur ajoutée* à l'évaluation de l'immeuble pour la cinquième année;

b) Dans le calcul du crédit de taxe foncière, la *valeur totale* de l'immeuble ne comprend pas la valeur du terrain.

c) La date effective inscrite sur le certificat d'évaluation émis après la fin des travaux sert de point de départ pour le calcul de la période du crédit de taxe foncière.

Travaux subséquents aux premiers travaux admissibles au crédit de taxe foncière

23. Crédit de taxe foncière accordé

Les dispositions de l'article 19 s'appliquent *mutadis mutandis* aux travaux subséquents aux premiers travaux admissibles au crédit de taxe foncière, mais uniquement sur la *valeur ajoutée* à l'évaluation de l'immeuble.

24. Bâtiment mixte

Dans le cas d'un bâtiment mixte, tout crédit de taxe foncière attribué en vertu des articles 19 et 20 est calculé uniquement sur la base du pourcentage de taxation attribué à la classe de la catégorie d'immeuble non résidentiel inscrite au certificat d'évaluation.

25. Maintien du programme de crédit de taxe

Le programme de revitalisation du présent chapitre cesse de s'appliquer dans l'éventualité où le bâtiment était converti en un usage autre que commercial. Dans un tel cas, la date de cessation du programme correspond à la date effective inscrite sur le certificat d'autorisation émis par le service de l'urbanisme et l'inspection.

CHAPITRE V
ENTRÉE EN VIGUEUR

26. Le présent règlement entre en vigueur selon la loi.

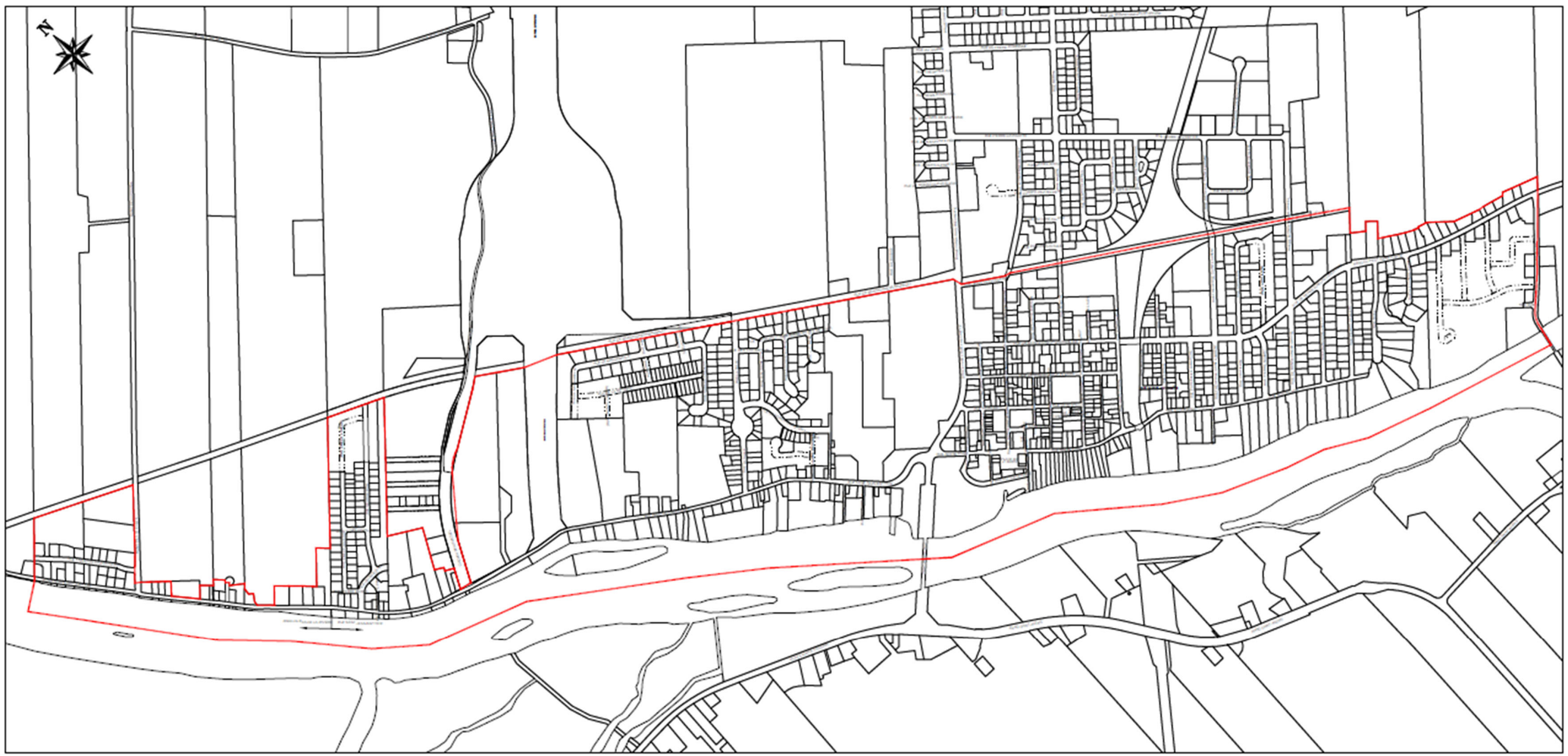
ADOPTÉ à Nicolet, ce 9 décembre 2024.

Geneviève Dubois Mairesse	M^e^ Magali Loisel Greffière

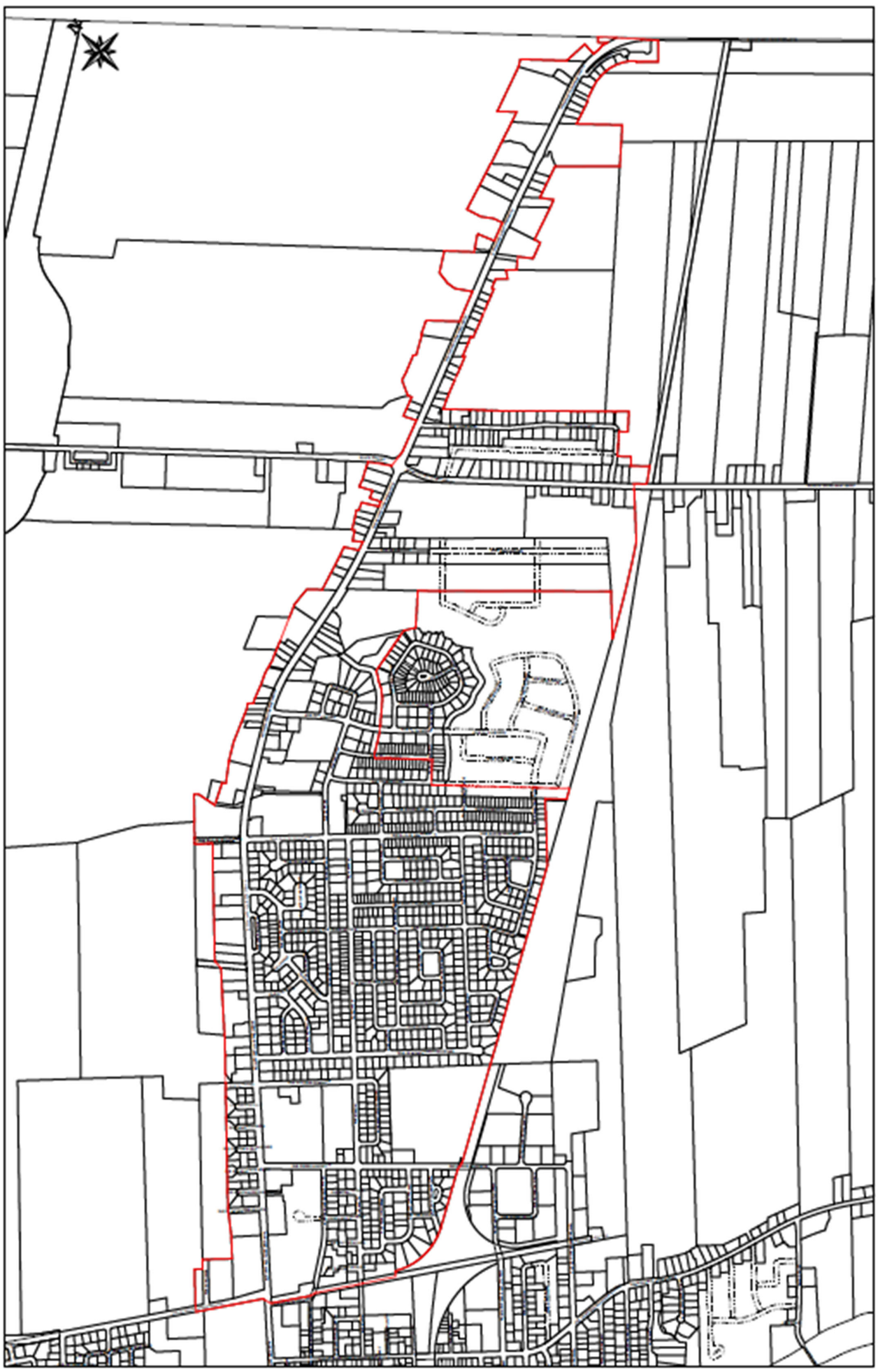
Avis de motion et dépôt du règlement	2 décembre 2024 (Rubrique numéro 15.10)
Mis à la disposition du public	2 décembre 2024
Adoption du règlement	9 décembre 2024 (Résolution numéro 407-12-2024)
Avis public	18 décembre 2024
Entrée en vigueur	18 décembre 2024
Prise d'effet	18 décembre 2024

Version administrative
Mise à jour le 19 décembre 2024

"ANNEXE A"
Programme de revitalisation secteurs commercial et institutionnel religieux.
Secteur centre de la Ville.



"ANNEXE B"
Programme de revitalisation secteurs commercial et institutionnel religieux.
Secteur haut de la Ville.



Version administrative
Mise à jour le 19 décembre 2024

"ANNEXE C"
Programme de revitalisation secteurs commercial et institutionnel religieux.
Secteur du Port-Saint-François

