

R È G L E M E N T Numéro : V 600-2014-00

**RÈGLEMENT SUR UN PROGRAMME DE
REVITALISATION DE BÂTIMENTS EN
FAÇADE ET ABROGEANT LE RÈGLEMENT
V 553-11**

ATTENDU qu'il est à propos et dans l'intérêt de la ville de Saint-Rémi et de ses contribuables de décréter un Programme de revitalisation de bâtiments;

ATTENDU que dans le cadre de la revitalisation et de la mise en valeur de son centre-ville, la ville de Saint-Rémi souhaite encourager les travaux de restauration et de rénovation d'immeubles;

ATTENDU qu'un avis de motion du présent règlement a été donné à la séance du Conseil tenue le 10 mars 2014 ;

EN CONSÉQUENCE, il est :

PROPOSÉ PAR : monsieur Claude Richer
APPUYÉ PAR : madame Marie-Dominique Fortin
ET RÉSOLU : unanimement

que le règlement suivant portant le numéro V 600-2014-00 soit adopté;

QUE LE CONSEIL MUNICIPAL ORDONNE ET STATUE CE QUI SUIT :

PROGRAMME DE REVITALISATION DE BÂTIMENTS EN FAÇADE

ARTICLE 1 **Préambule**

Le préambule fait partie intégrante du présent règlement.

ARTICLE 2 **Création d'un programme de subvention**

Le conseil municipal de la ville de Saint-Rémi décrète un programme de subvention visant la rénovation des bâtiments sur le territoire de la ville, conformément aux dispositions ci-après édictées.

ARTICLE 3 **Aide financière**

La participation financière totale de la Ville de Saint-Rémi pouvant faire l'objet d'engagement dans le cadre du Programme de revitalisation des bâtiments est déterminée au budget.

L'aide financière accordée pour chaque demande correspondra à 33% du coût réel des travaux admissibles jusqu'à concurrence de 10 000 \$ par bâtiment. Ce montant comprend les coûts de permis et de demande de dérogation qui sont remboursés à 100%. Un même bâtiment peut bénéficier une seule fois d'une aide financière dans le cadre de l'application du présent programme. Une aide financière peut être accordée jusqu'à concurrence des fonds disponibles au présent programme. La subvention sera versée au propriétaire de l'immeuble à la fin des travaux.

ARTICLE 4 **Bâtiments admissibles**

Tout bâtiment principal situé dans le territoire visé est admissible à l'aide financière prévue au présent règlement. Le territoire visé par le programme est la zone d'urbanisation délimitée au plan joint au présent règlement comme annexe «A» pour en faire partie intégrante.

ARTICLE 5 **Conditions d'admissibilité**

Dans tous les cas, pour qu'un bâtiment puisse bénéficier d'une aide financière dans le cadre du présent programme, les conditions minimales suivantes doivent être rencontrées :

1. le bâtiment pour lequel une demande de subvention est sollicitée doit être conforme quant à son usage, au règlement de zonage en vigueur ou protégé par droits acquis suivant les dispositions applicables du règlement de zonage en vigueur;
2. aucune infraction à la réglementation municipale applicable en regard de l'immeuble visé par la demande d'aide financière n'est signalée au dossier à la date du dépôt de la demande de subvention;
3. le bâtiment pour lequel une demande de subvention est formulée n'est pas situé dans une zone inondable à risques élevés (récurrence 0-20 ans) sauf si des travaux visant à le prévenir contre les risques d'inondation ont été effectués ou si de tels travaux sont exécutés simultanément aux travaux reconnus par le présent programme;

4. les travaux souhaités rencontrent, le cas échéant, les dispositions applicables du règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) en vigueur dans la zone où le bâtiment est situé;
5. toutes les taxes foncières et locatives et toutes les compensations y incluant un montant à verser pour fins de parc ont été payées à l'égard de l'immeuble pour lequel une aide financière est sollicitée, à la date du dépôt de la demande d'aide financière;
6. une aide financière ne peut être accordée pour des travaux effectués sur un bâtiment appartenant à une coopérative d'habitation ou à un organisme sans but lucratif qui reçoit dans le cadre d'un programme d'habitation sociale administré par un organisme relevant du gouvernement du Québec ou du Canada, une aide continue pour défrayer le déficit d'exploitation;
7. un ministère ou un organisme du gouvernement du Québec ou du Canada ne peut bénéficier du programme établi par le présent règlement.

ARTICLE 6 Travaux admissibles

Les travaux admissibles au sens du présent règlement, sont les travaux de remplacement, de restauration et/ou de réparation des composantes du bâtiment, en façade, suivants :

1. le toit en pente et particulièrement la pose d'un revêtement traditionnel, telle la tôle à la canadienne, à baguettes ou pincée (le toit plat est spécifiquement exclu);
2. les avant-toits;
3. le revêtement extérieur;
4. la réfection des joints de maçonnerie;
5. le nettoyage et la remise en état d'un attribut d'origine par la technique appropriée (lavage, brossage, etc.);
6. les portes extérieures;
7. les fenêtres;
8. la corniche concave ornementée, les frises, les larmiers;
9. les galeries et balcons couverts ou non;
10. les escaliers, les rampes et les garde-corps;
11. les encadrements, boiseries et moulurations;
12. l'entablement;
13. les travaux de démolition des éléments ajoutés qui nuisent à la mise en valeur d'un bâtiment;
14. les travaux de mise en place de structures permanentes d'aménagement paysager;
15. les autres travaux pouvant permettre de maintenir et/ou de rétablir des attributs architecturaux caractéristiques de Saint-Rémi qui sont menacés et/ou disparus sur le bâtiment suite à un manque d'entretien et/ou des rénovations antérieures.

Pour les travaux admissibles, l'utilisation des matériaux d'origine est préconisée, sauf dans le cas où ils seraient de piètre qualité (ex.: papier brique). À noter que la subvention touche uniquement les coûts rattachés à la façade du bâtiment.

ARTICLE 7 Exigences préalables

Les travaux énumérés ci-après, s'ils sont requis, deviennent des travaux obligatoires pour l'obtention d'une aide financière et ne sont pas des travaux admissibles.

- **Correction de la structure du bâtiment dans le but :**
 - de corriger ou remplacer les éléments structuraux qui ne supportent pas ou qui supportent mal les charges ou les surcharges qui leur sont imposées, soit en raison de leur conception, soit en raison de leur état avancé de détérioration;
 - ou
 - de réparer ou remplacer les fondations ou le plancher qui laisse l'eau s'infiltrer au point d'endommager les éléments structuraux ou empêcher l'usage du sous-sol.

- **Correction de la toiture dans le but :**
 - de remplacer les éléments constituant de la toiture apparente ou non afin de mettre fin à des problèmes d'étanchéité.

- **Correction de défauts majeurs dans le but :**
 - de modifier la puissance de l'entrée électrique afin de mieux répondre aux besoins des occupants;
 - ou
 - de remplacer tout le filage désuet et détérioré au point de constituer un risque évident pour la sécurité des occupants;
 - ou
 - de consolider ou de remplacer tout équipement ou aménagement qui constitue un risque pour la sécurité des occupants tels systèmes de chauffage défectueux ou inadéquats, issus non conformes et autres.

ARTICLE 8 Coûts admissibles

Les coûts admissibles sont :

- a) le coût de la main-d'œuvre et celui des matériaux fournis par l'entrepreneur;
- b) la TPS et la TVQ payées par le propriétaire; et
- c) les coûts des permis ainsi que des demandes de dérogation mineure.

Dans le cas d'un bâtiment ayant fait l'objet d'un sinistre avant ou pendant l'exécution des travaux reconnus, le coût des travaux doit être ajusté en fonction du montant de toute indemnité versée ou à être versée en rapport avec ce sinistre en vertu d'un contrat d'assurance ou, en l'absence d'un tel contrat, du montant de la perte établie par la municipalité.

Les coûts admissibles concernent uniquement les travaux de restauration ou de mise en valeur et les frais liés directement à leur exécution. Aussi, les coûts suivants ne sont pas admissibles :

- a) les coûts d'acquisition ou d'expropriation d'un immeuble;
- b) les frais liés à des études de faisabilité, à des recherches historiques;
- c) l'achat d'ameublement;
- d) les honoraires payés à un coordonnateur ou à un chargé de projet;
- e) les honoraires pour la préparation des plans et devis ainsi que les autres frais d'expertise liés à la réalisation des travaux admissibles;
- f) travaux d'agrandissement de l'immeuble.

ARTICLE 9 Procédure

9.01 Fonctionnaire désigné

Le fonctionnaire désigné par résolution du conseil municipal est responsable de l'application du programme avec l'aide du comité technique.

À partir du moment où les subventions sont octroyées par le Conseil municipal, le fonctionnaire désigné s'assure que tous les documents et informations requis au dossier soient fournis par le propriétaire ou son mandataire autorisé. Il exécute le suivi des travaux et fait la vérification finale avant de recommander au comité technique, le paiement de l'aide financière. Le permis de construction ou le certificat d'autorisation est émis par l'inspecteur des bâtiments.

9.02 Comité revitalisation

Le Comité revitalisation procédera pour les fins de l'analyse des demandes d'aide financière et de recommandation au Conseil municipal de la Ville de Saint-Rémi concernant les demandes admissibles.

9.03 Demande d'aide financière

Tout propriétaire désirant se prévaloir de l'aide financière établie en fonction du présent programme pour effectuer des travaux sur un bâtiment admissible doit compléter le formulaire prévu à cet effet et remettre les documents suivants au fonctionnaire désigné par résolution du Conseil municipal à l'application du présent programme :

- a) le formulaire de demande disponible à la Ville de Saint-Rémi;
- b) une proposition de mise en valeur du bâtiment (esquisse ou plan) démontrant la nature des travaux souhaités à être effectués dans le cadre du présent programme;
- c) une liste des travaux projetés;
- d) des photographies anciennes présentant les attributs architecturaux d'origine du bâtiment devant faire l'objet des travaux admissibles, s'il y a lieu;
- e) des photographies couleurs récentes montrant la ou les façades du bâtiment faisant l'objet de la demande d'aide financière, de même que les bâtiments adjacents;
- f) un certificat de localisation de l'immeuble concerné ou un plan de propriété réalisé à l'échelle;
- g) l'identification des professionnels, architectes ou autres qui réaliseront les plans et devis, s'il y a lieu;
- h) dépôt de deux soumissions détaillées préparées par des entrepreneurs, permettant d'établir le coût des travaux admissibles proposés et de fixer le montant de l'aide financière;
- i) une preuve de propriété, s'il y a lieu;
- j) une procuration dûment signée par le propriétaire si le requérant est un mandataire autorisé;
- k) une preuve du paiement des taxes foncières et/ou locatives et des compensations applicables pour l'année en cours où la demande d'aide financière est déposée.

9.04 Analyse

Sur réception du coût du traitement de la demande d'aide financière, des plans et documents décrits à l'article 9.03, le fonctionnaire désigné par résolution du Conseil municipal à l'application du programme, examine le bien-fondé et l'admissibilité de la demande selon les étapes suivantes :

- a) analyse des documents soumis en fonction des conditions d'admissibilité, du territoire d'application, des bâtiments et des travaux admissibles;
- b) visite du bâtiment avec le propriétaire ou son mandataire autorisé;
- c) analyse du projet en fonction de la réglementation en vigueur applicable dans la zone où le bâtiment se situe;
- d) présentation du projet au Comité revitalisation chargé d'établir l'admissibilité d'un projet en fonction de sa conformité au règlement de zonage et au règlement de construction en vigueur de la Ville de Saint-Rémi et des critères suivants qui s'ajoutent aux conditions stipulées aux articles 4, 5 et 6 :
 - état physique du bâtiment ;
 - nature des travaux (ex : sauvetage vs ornementation);
 - impact des travaux proposés sur l'intégrité architecturale du bâtiment et le retour aux attributs d'origine;
 - impact des travaux sur l'aspect visuel de la rue (paysage);
 - qualité des matériaux utilisés.

Dans l'étude et l'analyse d'une demande d'aide, le Comité revitalisation peut formuler des recommandations visant à modifier le projet soumis. Les plans et devis détaillés des travaux admissibles doivent inclure explicitement ces recommandations. Des documents et plans complémentaires pourraient être exigés par le Comité revitalisation pour analyse avant la recommandation du projet.

- e) analyse du projet par le Comité revitalisation pour recommandation au Conseil municipal;
- f) recommandation du projet au Conseil municipal et adoption de la résolution acceptant le projet et décrétant l'aide financière applicable.

Dans l'évaluation des soumissions et l'analyse finale, la Ville se réserve le droit de demander au propriétaire de faire vérifier tous coûts indiqués aux soumissions lui paraissant inappropriés et, le cas échéant, pourra ajuster le montant admissible à l'aide financière. La recommandation du Comité revitalisation et la résolution du Conseil municipal tiendront compte, s'il y a lieu, du coût ajusté des travaux admissibles.

9.05 Certificat d'admissibilité

Un certificat d'admissibilité est émis par résolution du Conseil municipal lorsque toutes les étapes d'approbation du programme ont été franchies et lorsque tous les documents ont été remplis et fournis. En aucun cas, il ne peut être émis avant l'approbation du projet par résolution du Conseil municipal et l'attribution de l'aide financière.

Le certificat d'admissibilité constitue un engagement formel de la ville de Saint-Rémi et confirme le montant de l'aide financière octroyée au projet.

La délivrance du certificat d'admissibilité déclenche la préparation d'un permis de construction ou d'un certificat d'autorisation qui doit être obtenu préalablement au début des travaux, par le propriétaire ou son mandataire autorisé.

Dans le cas où les travaux admissibles sont déjà débutés avant l'obtention dudit permis ou certificat, la ville de Saint-Rémi se réserve le droit d'étudier la demande.

ARTICLE 10 **Exécution des travaux**

10.1 Délai

Dans tous les cas, les travaux admissibles doivent être complétés au plus tard douze (12) mois après l'émission de la résolution du Conseil municipal.

10.2 Coordination des travaux

Avant le début des travaux admissibles, le requérant avise le fonctionnaire désigné afin de fixer une réunion de coordination avec tous les intervenants impliqués. Une copie du contrat liant l'entrepreneur au propriétaire est alors remise au fonctionnaire désigné, de même qu'une copie de la couverture d'assurance de l'entrepreneur sur le chantier.

10.3 Modification des travaux

Toute modification ou ajout aux travaux doit faire l'objet d'une approbation par le fonctionnaire désigné et, s'il le juge nécessaire, par le Comité revitalisation, avant l'exécution desdits travaux.

Toute demande de modification de l'aide financière doit être analysée selon la procédure prévue à l'article 9 du présent règlement et être approuvée par résolution du Conseil municipal.

10.4 Pouvoir du fonctionnaire désigné

Le fonctionnaire désigné est autorisé à visiter et examiner tout bâtiment faisant l'objet de travaux admissibles pour s'assurer de l'application et du respect du présent règlement.

ARTICLE 11 **Versement de l'aide financière**

11.1 Rapport du propriétaire

Dès que les travaux admissibles sont complétés, le propriétaire en informe le fonctionnaire désigné et fournit la quittance de l'entrepreneur ainsi que l'original des factures au support des travaux exécutés.

Le montant définitif de l'aide financière est établi suite au dépôt de la quittance de l'entrepreneur et ne peut excéder l'aide financière octroyée au certificat d'admissibilité. Ce montant définitif est inscrit au certificat de fin des travaux.

11.2 Vérification finale

Le fonctionnaire désigné procède à la vérification finale des travaux admissibles et émet, s'il y a lieu, un certificat de fin des travaux. À défaut d'émettre un tel certificat, le fonctionnaire désigné en avise le propriétaire en indiquant les motifs de son refus.

Le certificat de fin des travaux n'est émis que sous réserve du respect des conditions suivantes :

- a) les travaux admissibles ont fait l'objet d'un permis de construction ou d'un certificat d'autorisation selon le cas;
- b) les travaux exécutés ont fait l'objet d'un certificat d'admissibilité;
- c) les travaux admissibles ont été exécutés par un entrepreneur;
- d) les travaux admissibles ont été réalisés conformément aux plans soumis préalablement au début de ceux-ci;
- e) les travaux admissibles ont été entièrement complétés en respectant les délais fixés à l'article 10.1 du présent règlement;
- f) le bâtiment ne comporte, après les travaux, aucune défectuosité présentant une menace à la sécurité de ses occupants;

11.3 Paiement

Une copie du certificat de fin des travaux est remise à la trésorerie de la ville. Dans les 60 jours, le trésorier émet un chèque à l'ordre du demandeur au montant prévu au certificat de fin des travaux. S'il existe des arrérages de taxes municipales sur le bâtiment, le versement de l'aide financière est différé jusqu'au paiement des taxes.

Aucune aide financière ne sera versée pour des travaux admissibles n'ayant pas été exécutés à la satisfaction de la ville.

11.4 Annulation

Une demande d'aide financière est considérée nulle lorsque toutes les pièces justificatives requises pour son versement n'ont pas été produites dans les quarante-cinq (45) jours suivant la fin des travaux admissibles.

ARTICLE 12 Exclusion

Sont exclus du présent programme, les travaux admissibles ayant fait l'objet d'une aide financière accordée par les gouvernements, cinq (5) ans précédant la demande de subvention.

ARTICLE 13 Vente d'un immeuble

Le propriétaire peut vendre son bâtiment après l'émission du certificat d'admissibilité, sans pénalité. Dans l'éventualité où l'immeuble serait vendu avant le versement de l'aide financière, cette dernière pourra être transférée au nouveau propriétaire sur réception d'une entente écrite et signée à cet effet. Cette entente doit spécifier que l'ancien propriétaire renonce à l'aide financière prévue au certificat d'admissibilité émis et que le nouveau propriétaire s'engage à respecter chacune des conditions du présent programme intégralement, y incluant la réalisation des travaux admissibles conformément aux plans et devis de construction approuvés.

Un bâtiment, pour lequel une aide financière a été accordée dans le cadre du présent programme, ne peut subir de modifications majeures allant à l'encontre des objectifs du présent programme, ne peut être démoli, ni faire l'objet d'un déplacement, dans les cinq (5) ans suivant l'émission du certificat de fin des travaux.

ARTICLE 14 Application du programme

Le fonctionnaire désigné est chargé de l'application du présent règlement. Il doit, avant d'autoriser le versement d'une aide financière, exiger du propriétaire tout document établissant le paiement par ce dernier, des travaux admissibles à l'entrepreneur les ayant réalisés.

ARTICLE 15 Disposition finale

Un propriétaire doit rembourser à la ville de Saint-Rémi tout montant reçu lorsqu'il a fait une fausse déclaration ou n'a pas respecté les engagements prévus au programme.

Au sens du présent article, constitue une fausse déclaration, toute déclaration ou tout renseignement erroné ainsi que toute information manifestement incomplète ayant pour effet direct ou indirect le versement par la ville de Saint-Rémi d'une aide financière à laquelle le propriétaire n'avait pas droit.

ARTICLE 16 Promotion du programme

Une fois la demande approuvée par le Conseil municipal, la Ville de Saint-Rémi fournira un panneau d'information qui devra être installé bien en vue dans une vitrine du bâtiment. Ce panneau comprendra une photo du bâtiment avant les travaux subventionnés et la photo montrant les travaux projetés. Il mentionnera également la participation de la Ville de Saint-Rémi ainsi que des autres partenaires, s'il y a lieu, à la réalisation du projet. Le propriétaire s'engage à conserver et à entretenir ce panneau dès le certificat d'autorisation émis et pour une durée minimale de deux (2) mois suite aux travaux effectués.

ARTICLE 17

Le présent règlement abroge et remplace le règlement # V 553-11.

ARTICLE 18

Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la Loi.

(original signé)

**Sylvie Gagnon-Breton,
Mairesse**

(original signé)

**Diane Soucy, OMA
Greffière**

AVIS DE MOTION : 10 mars 2014
ADOPTION : 14 avril 2014
ENTRÉE EN VIGUEUR : 17 avril 2014

PROVINCE DE QUÉBEC
MRC DES JARDINS-DE-NAPIERVILLE
VILLE DE SAINT-REMI

RÈGLEMENT Numéro : V 600-2014-00

RÈGLEMENT SUR UN PROGRAMME DE
REVITALISATION DE BÂTIMENTS EN
FAÇADE ET AGROGEANT LE RÈGLEMENT
V 553-11

ANNEXE A

