

**PROVINCE DE QUÉBEC
MRC DE MATAWINIE
MUNICIPALITÉ DE SAINT-DONAT**

Règlement numéro 17-974

**Pour l'instauration d'un programme Rénovation Québec
visant la bonification d'un projet Accès-Logis Québec**

Attendu que la Société d'habitation du Québec a instauré un programme-cadre qui a pour objet de favoriser la mise en place par la Municipalité de mesures pour stimuler la revitalisation de la vocation résidentielle en déclin dans un ou des secteurs restreints de son territoire;

Attendu que la Municipalité a désigné un secteur situé sur une partie restreinte de son territoire comportant une proportion de logements (en mauvais état ou vacants) qui nécessitent des travaux de rénovation, et que l'état actuel et l'évolution de sa vocation résidentielle justifient une intervention publique;

Attendu que le ministre des Affaires municipales et de l'Occupation du territoire a accordé à la Municipalité de Saint-Donat un budget pour l'application d'un programme municipal de revitalisation sur son territoire;

Attendu que ce programme visera exclusivement la bonification d'un projet AccèsLogis Québec dans le programme Rénovation Québec;

Attendu que la SHQ participe au budget global du présent programme dans une proportion de 50 %;

Attendu que la Municipalité a signé, avant l'approbation de son programme par la Société d'habitation du Québec, une entente sur la gestion dudit programme qui prévoit notamment que la Municipalité déboursera la totalité de l'aide financière accordée aux propriétaires et que la participation financière de la Société d'habitation du Québec à cette aide lui sera remboursée;

Attendu qu'un avis de motion et un projet du présent règlement ont été déposés à une séance extraordinaire du conseil tenue le 20 novembre 2017 ;

À ces faits, il est proposé par Luc Drapeau et résolu à l'unanimité des conseillers que le conseil municipal décrète ce qui suit :

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Article 1 – Titre et numéro du règlement

Par le présent Règlement, portant le numéro 17-974, le « Programme Rénovation Québec – Municipalité de Saint-Donat », ci-après appelé le « programme » est instauré.

Article 2 –Définitions

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



- « **certificat d'admissibilité** » : le formulaire utilisé par la Municipalité pour confirmer qu'elle autorise le début des travaux et qu'elle s'engage à accorder une aide financière à un requérant dans le cadre du programme
- « **demande d'aide financière** » : le formulaire de la Municipalité utilisé par un propriétaire pour demander une aide financière conformément aux modalités du « Programme Rénovation Québec – Municipalité de Saint-Donat »
- « **entrepreneur accrédité** » : une personne physique ou morale détenant une licence appropriée et valide d'entrepreneur en construction délivrée par la Régie du bâtiment du Québec
- « **logement** » : un groupe de pièces complémentaires servant ou destinées à servir de domicile à un ménage et qui comprend obligatoirement un salon, une aire de séjour, une salle à manger ou coin repas, une cuisine ou coin cuisine, une chambre ou coin repos et qui est équipé d'une installation sanitaire ainsi que d'appareils et installations pour préparer et consommer des repas
- « **Municipalité** » : désigne la Municipalité de Saint-Donat
- « **secteur** » : la partie ciblée du territoire municipal qui fera l'objet du programme
- « **Société** » : Société d'habitation du Québec

Article 3 – But du programme

Le programme a pour but exclusif de bonifier le projet AccèsLogis Québec : *Les Résidences du Parc naturel habité*

Les objectifs du programme sont les suivants :

1. *favoriser une offre de logements adaptés et de qualité*
2. *stimuler la revitalisation de la vocation résidentielle en déclin dans un secteur restreint de son territoire*
3. *permettre aux aînés de vivre à proximité des services*

Article 4 – Territoire d'application

Selon les critères exigés par le programme-cadre de la SHQ, le programme municipal est mis en place pour répondre à des besoins particuliers dans une partie restreinte de son territoire.

Suggestion : Le terrain choisi est près des services suivants :

- Bureau de poste
- Église
- Pharmacie
- Restaurant
- Bibliothèque...

Cet endroit permettra aux aînés d'avoir une vie sociale active et d'être près des services.

Le programme s'applique à un bâtiment résidentiel spécifique situé à l'intérieur de la zone incluse à l'Annexe A.



Cette annexe est jointe au présent règlement et fait partie intégrante de ce règlement comme s'il était décrit au long.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Article 5 – Volets du programme

La Municipalité a choisi d'intervenir uniquement dans le volet II-6 : La bonification AccèsLogis Québec.

Article 6 – Personnes admissibles

Le présent programme est établi au bénéfice de toute personne physique ou morale qui, seule ou en copropriété divise ou indivise, détient un droit de propriété sur un bâtiment admissible à la date de la signature de la demande d'aide financière prévue par le présent règlement et dont le projet est admissible conformément au présent programme.

Ne sont pas admissibles :

- un ministère, un organisme ou une entreprise relevant du gouvernement du Canada ou du gouvernement du Québec;

Article 7 – Bâtiments admissibles

Le programme s'applique à la partie ou à la totalité de la superficie de plancher du bâtiment qui sert à des unités résidentielles et se situe à l'intérieur du secteur désigné.

Ne sont pas admissibles :

La totalité ou la partie d'un bâtiment qui :

- a déjà fait l'objet du présent programme ou du programme
- est érigé dans une zone inondable de grand courant, sauf si le bâtiment a fait l'objet de travaux pour l'immuniser contre les conséquences d'une inondation ou fait l'objet de tels travaux simultanément à l'exécution de travaux admissibles au présent programme
- est érigé dans une zone de contraintes naturelles qui présentent des dangers d'érosion ou de glissement de terrain, sauf si les travaux prévus ne sont pas assujettis aux dispositions réglementaires relatives à ces zones ou si une expertise technique est réalisée, aux frais du propriétaire, pour lever l'interdiction prévue aux dispositions réglementaires. Dans tous les cas, les lois et règlements en vigueur encadrant les constructions, les travaux, les usages situés dans les zones de contraintes relatives aux glissements de terrain ou à l'érosion côtière doivent être respectés.

Article 8 – Travaux admissibles

Pour être admissibles au présent programme, les travaux doivent satisfaire aux dispositions suivantes :

- ils doivent être exécutés par un entrepreneur qui possède la licence appropriée de la Régie du bâtiment du Québec ainsi que les numéros de TPS et de TVQ, devant tous être valides au moment de la réalisation des travaux



- la personne qui détient une licence de « constructeur-propriétaire » n'est pas considérée, aux fins du programme, comme détenant une licence appropriée de la Régie du bâtiment du Québec
- les travaux ne peuvent faire l'objet d'une aide financière provenant d'un autre programme de la Société d'habitation du Québec, sauf s'ils sont exécutés dans le cadre d'AccèsLogis Québec ou Logement abordable Québec.

Ne sont pas admissibles :

- les travaux exécutés avant que la Municipalité en ait donné l'autorisation (c'est-à-dire avant la délivrance du certificat d'admissibilité)
- les travaux visant à immuniser un bâtiment contre les conséquences d'une inondation
- la réparation ou le remplacement d'un aménagement paysager
- les travaux d'entretien régulier
- les travaux pour corriger une malfaçon ou un vice de construction à la suite de travaux exécutés par un entrepreneur ou par une personne qualifiée qui en a la responsabilité en vertu du *Code civil du Québec*
- les travaux ayant reçu une aide financière de la SHQ dans le cadre de l'un de ses programmes, à l'exception d'AccèsLogis Québec.

Article 9 – Sinistres

Dans le cas d'un bâtiment ayant été l'objet d'un sinistre avant ou pendant l'exécution des travaux reconnus, le coût de ces travaux est ajusté en fonction du montant de toute indemnité versée ou à être versée à la suite de ce sinistre en vertu d'un contrat d'assurance ou, en l'absence d'un tel contrat, du montant de la perte établi par la Municipalité.

Article 10 – Coûts admissibles

Les coûts admissibles aux fins du calcul de l'aide financière sont :

- le coût de la main-d'œuvre et des matériaux fournis par l'entrepreneur en fonction de la soumission conforme dont le prix est le plus bas.
- le coût du permis de construction municipal pour l'exécution des travaux
- les honoraires pour la préparation des plans et devis ainsi que les autres frais d'expertise liés à la réalisation des travaux reconnus
- le coût d'adhésion à un plan de garantie reconnu dans le cadre du programme
- le montant payé par le propriétaire pour la taxe sur les produits et services (TPS) et la taxe de vente du Québec (TVQ)



- Le coût des travaux reconnus multiplié par la proportion de la superficie de plancher réservée à la fonction résidentielle, lorsqu'un bâtiment ayant à la fois une fonction résidentielle et une fonction non-résidentielle possède des parties communes (fondations, structure, parement extérieur, toiture).

Ne sont pas admissibles :

- La portion des coûts liée à des travaux exécutés sur les parties non résidentielles d'un bâtiment;
- Les coûts d'expropriation et les coûts d'acquisition d'un immeuble.

DISPOSITIONS FINANCIÈRES

Article 11 – Montant maximal de la subvention

Pour la construction d'unités résidentielles, le montant de l'aide financière de la Municipalité ne peut dépasser 151 456 \$.

Article 12 – Financement du programme

L'enveloppe budgétaire du programme, établie à 302 912 \$ est partagée en parts égales entre la Société et la Municipalité.

Article 13 – Soumission la plus basse

Le propriétaire doit respecter les règles relatives à l'octroi des contrats dans le milieu municipal et s'assurer d'accepter la soumission conforme la plus basse.

DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

Article 14 – Présentation de la demande d'aide financière

Pour bénéficier de l'aide financière du programme, le propriétaire doit présenter une demande, la signer et la remettre à la Municipalité.

La demande doit comporter les éléments suivants :

- 1) *le titre de propriété du terrain qui fait l'objet de la demande d'aide financière;*
- 2) *les plans et devis des travaux projetés;*
- 3) *la soumission conforme de l'entrepreneur et une copie conforme de sa licence;*
- 4) *la preuve que l'entrepreneur possède la licence appropriée de la Régie du bâtiment ainsi que les numéros de TPS et de TVQ, devant tous être valides au moment de la réalisation des travaux;*
- 5) *tout autre document jugé pertinent lors de la rencontre initiale avec le Service de l'urbanisme*

Article 15 – Conformité des travaux

Lorsque les travaux faisant l'objet de la demande d'aide financière sont réalisés, le propriétaire doit en aviser la Municipalité par écrit. Une inspection des travaux aura alors lieu et un rapport définitif des travaux par les professionnels chargés de la surveillance des travaux devra être soumis à la Municipalité. Pour faire suite au rapport d'inspection, la Municipalité de Saint-Donat peut exiger que des mesures correctives soient prises si les travaux exécutés ne sont pas conformes aux plans et devis approuvés et aux règlements municipaux en vigueur.



Article 16 – Date limite de fin des travaux

La construction des unités résidentielles du projet doit être terminée d'ici l'automne 2018.

Article 17 – Paiement

Après avoir constaté que les travaux faisant l'objet de la demande d'aide financière ont été exécutés à la satisfaction de la Municipalité et après avoir reçu copie des pièces justificatives relatives aux dépenses engagées par le propriétaire ainsi qu'une preuve de paiement total à l'entrepreneur, la Municipalité fait le paiement de l'aide financière prévue au programme et transmet le chèque au propriétaire.

Article 18 – Remboursement de l'aide financière

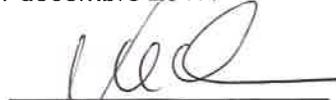
Le propriétaire doit rembourser à la Municipalité tout montant reçu, s'il est porté à la connaissance de celle-ci qu'il a fait une fausse déclaration, qu'il a fourni des renseignements incomplets ou inexacts ou qu'il n'a pas respecté les engagements pris conformément au présent programme.

Article 19 – Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur conformément au *Code municipal* du Québec.

Adopté à la séance régulière du 11 décembre 2017.


Sophie Charpentier, MBA
Directrice générale et
secrétaire-trésorière


Joé Deslauriers, maire

Avis de motion : 20 novembre 2017
Projet de règlement adopté le : 20 novembre 2017
Règlement adopté le : 11 décembre 2017
Publié et entré en vigueur le : 13 décembre 2017



ANNEXE A : PLAN DU TERRITOIRE D'APPLICATION

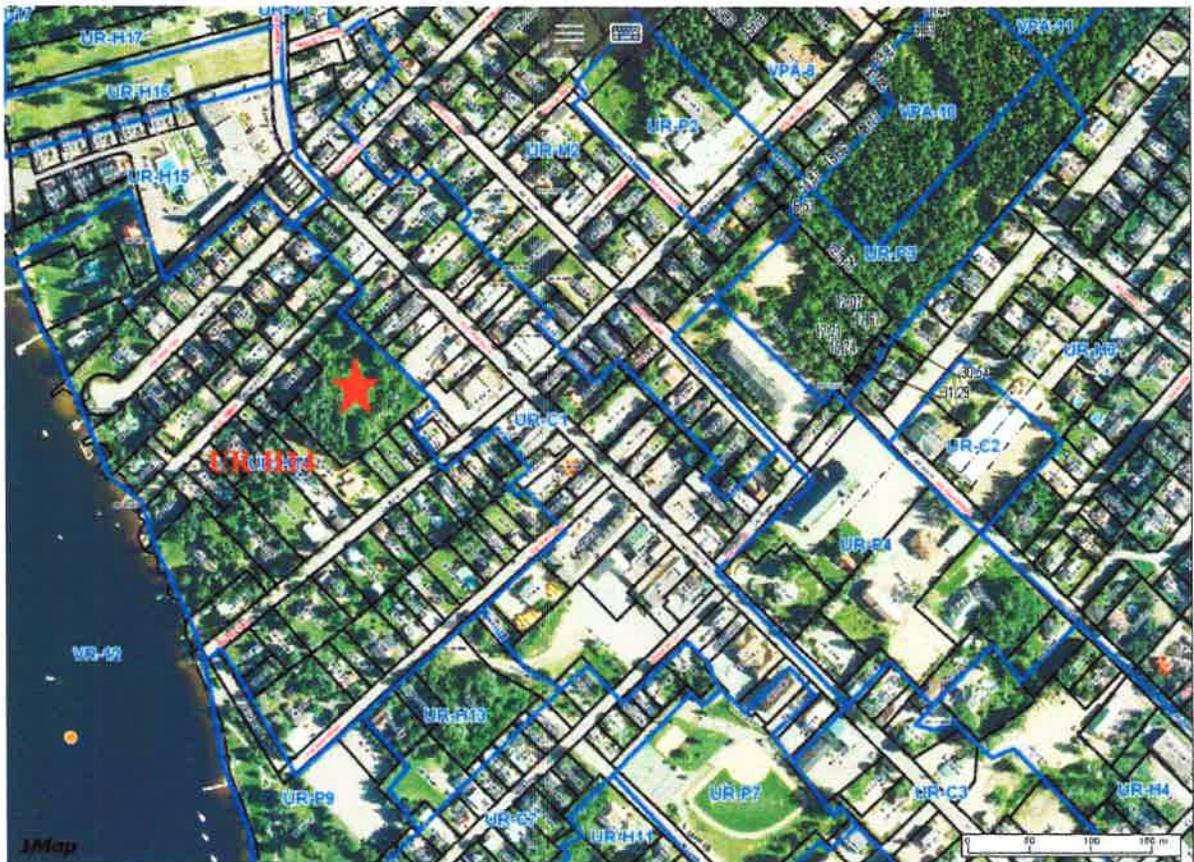


Figure 3 : Localisation du projet de résidence pour personne âgée au cœur du village (zone Ur-H14)



ANNEXE B





Programme Rénovation Québec

La municipalité de Saint-Donat est reconnue pour ses richesses naturelles et ses paysages compris sur un immense territoire de **360 kilomètres carrés**. Son village est situé au centre de cet immense territoire (voir figure 1) où nous retrouvons la majorité des résidents permanents.

Puisque Saint-Donat est également connue comme destination de villégiature de premier plan, nous retrouvons parmi ses propriétaires bon nombre de villégiateurs, lesquels y résident de manière occasionnelle et ponctuelle, et cela en toute saison, que ce soit pour les vacances ou les fins de semaine, pour les sports d'hivers ou d'été.

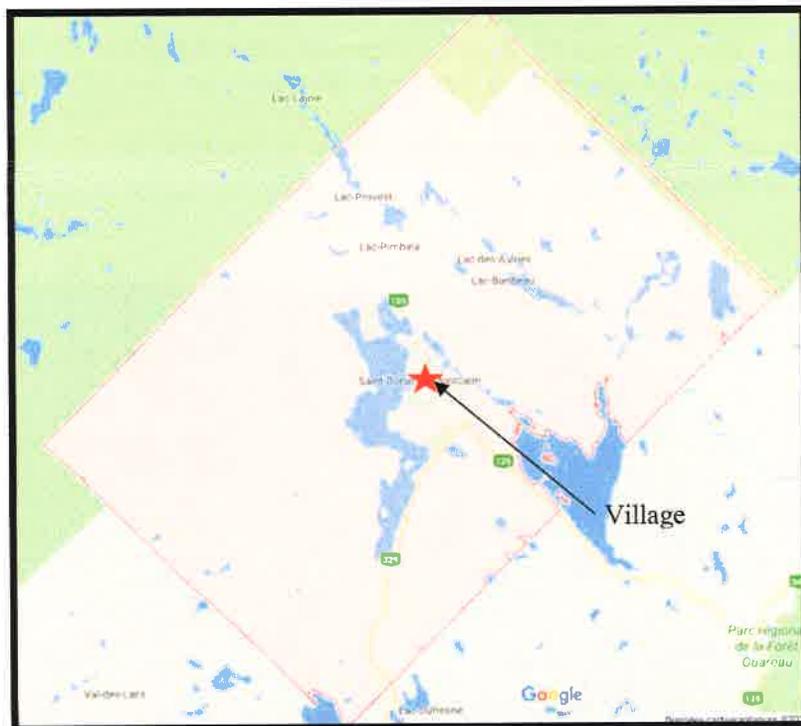


Figure 1 : Localisation du territoire de la municipalité de Saint-Donat et de son village



Le périmètre urbain recoupe en grande partie les tissus résidentiel, commercial et institutionnel de cette agglomération. Ce périmètre représente une superficie de **2,5 kilomètres carrés** (figure 2).

Ayant pour objectif la revitalisation de son périmètre urbain, la Municipalité a mis en place depuis plusieurs années de nombreuses mesures visant à dynamiser son village. Parmi celles-ci notons, la mise en place d'un programme d'aide à la rénovation des façades commerciales, ainsi qu'un programme d'aide à l'investissement commercial. La Municipalité a réalisé d'importants investissements dont l'amélioration de ses parcs municipaux compris à l'intérieur de ce village. La station d'épuration des eaux usées a été remise à niveau et de nombreuses rues ont été refaites, ainsi donc d'importants travaux d'aqueduc, d'égout et de pavage ont été réalisés.

L'objectif de la municipalité étant constamment d'améliorer la qualité de vie de ses résidents permanents et des villégiateurs, une grande importance est accordée à la diversité et la quantité des services offerts. L'objectif de la municipalité est d'améliorer en qualité et en quantité l'offre de services commerciaux et institutionnels ainsi que les infrastructures pour conserver les résidents permanents actuels et en attirer davantage à l'intérieur du périmètre urbain et ainsi permettre une revitalisation des secteurs résidentiels par la rénovation des bâtiments ou leur remplacement.



Figure 2 : Délimitation du périmètre urbain et des deux secteurs principaux (le village et la rue Principale Sud)



Le quadrilatère visé par le projet de revitalisation est celui délimité par la zone **UR-H14** (figure 3) au plan de zonage, compris entre les rues Saint-Paul, Saint-Donat, la rue Principale et le lac Archambault, dont la superficie est de **92 000 m²**.

Ce secteur, exclusivement résidentiel, comprend actuellement **61 logements** sous la forme de résidences unifamiliales et bifamiliales ; représentant **1,38%** du total des logements de toute la municipalité (**4 408 logements**).

L'âge moyen des bâtiments de ce secteur est de **43 ans**, comparativement à **37 ans** pour l'ensemble des bâtiments résidentiels de tout le territoire.

La localisation du projet, tel que présenté sur la figure 3, démontre que le projet se situe en zone résidentielle, en plein cœur de la Municipalité, dans son secteur « village » du périmètre d'urbanisation.

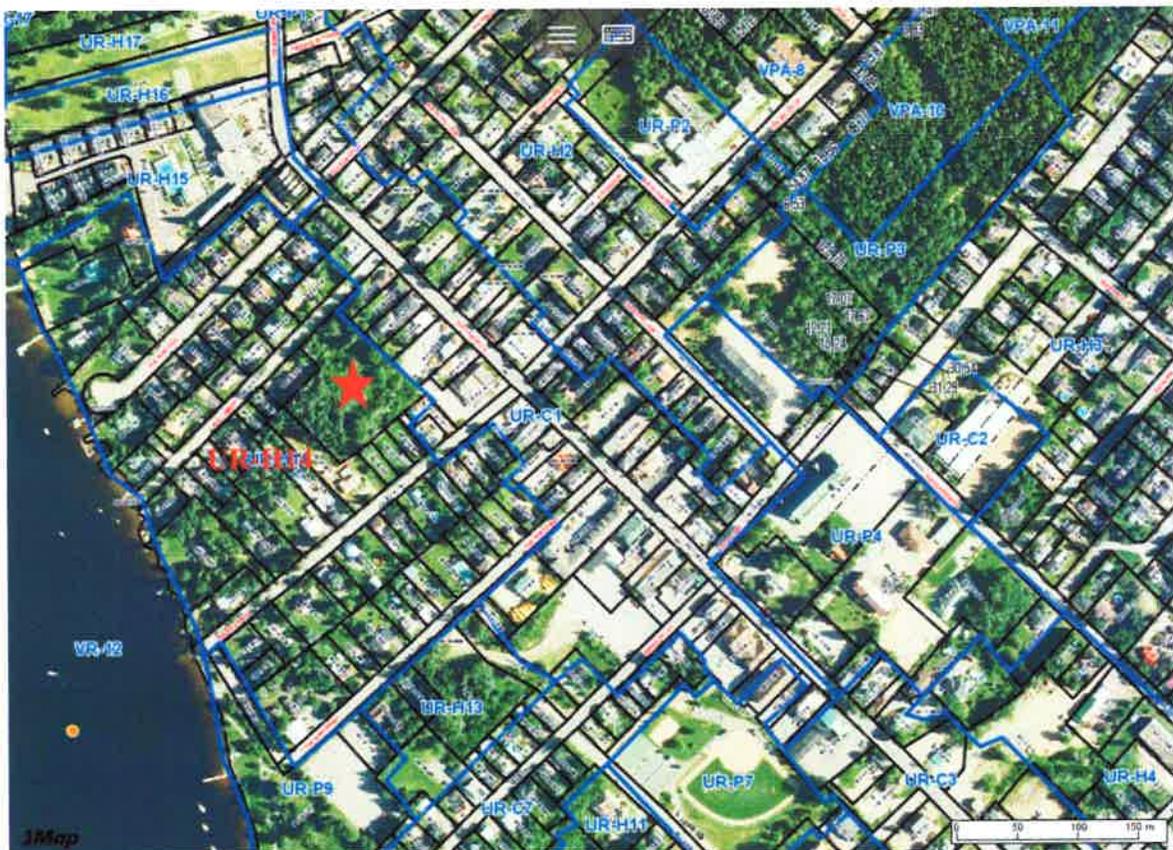


Figure 3 : Localisation du projet de résidence pour personne âgée au cœur du village (zone Ur-H14)

Le projet de résidence, tel que planifié, permettra aux résidents d'accéder à une panoplie de services, tous situés à distance de marche, soit à moins de 750 mètres du site, tel que le démontre la figure 4.

De plus, dans ce même rayon, de nombreux commerces seront disponibles, tels des restaurants, dépanneur, bars, boutiques d'ameublement et de vêtement, services professionnels, pharmacies, cliniques médicales, services postaux, etc.



Figure 4 : Proximité des services offerts pour les futurs résidents de la résidence pour personnes âgées



	Sites
	Site du projet
	Pharmacies
	CLSC-Clinique
	Poste Canada
	Église
	Parcs municipaux
	Hôtel de ville
	Bibliothèque

Le dynamisme du secteur village :

Actuellement, les efforts de la Municipalité visant à dynamiser à nouveau son noyau villageois portent fruits en particulier dans les zones situées en périphéries du secteur du projet (la zone Ur-H14).

En effet, un important projet immobilier jumelé à une réorganisation du centre-ville (projet Place Saint-Donat) devrait voir le jour dans l'année à venir. Ce projet, situé dans les zones UR-C1, UR-H13 et UR-P9 permettra la création d'un espace de vie additionnant commerces de proximité, immeubles d'habitations résidentielles multi-familiales et un hôtel, le tout entremêlés de parcs, places et sentiers publics.

Également au nord du projet de résidence pour personnes âgées, le secteur commercial (UR-C1) de la rue Principale est en plein essor avec l'ouverture de restaurants, café et micro-brasserie depuis les 4 dernières années.

Enfin, au nord-ouest (Zone Ur-H15), l'ancien hôtel « le manoir des Laurentides » est en cours de démolition et sera remplacé par un condo-hôtel de luxe.

Circonscrit par l'ensemble de ces secteurs en redéveloppement, le secteur sélectionné pour l'établissement de cette résidence pour aînés conservera non seulement son caractère résidentiel, mais profitera du dynamisme au pourtour pour gagner en popularité et ainsi stimuler la revitalisation de tout ce quartier. Enfin, suite au succès du programme d'aide financière pour la rénovation des façades commerciales dans le périmètre urbain, la municipalité souhaite l'étendre au secteur résidentiel dans les prochaines années.

