

Règlement n° SH-218

Règlement établissant un programme de
revitalisation favorisant la construction,
l’agrandissement et la rénovation de bâtiments
industriels et commerciaux

VERSION ADMINISTRATIVE

Modifié par le règlement SH-218.1
Adopté le 18 janvier 2011
En vigueur le 26 janvier 2011

Modifié par le règlement SH-218.2
Adopté le 13 décembre 2011
En vigueur le 21 décembre 2011

Modifié par le règlement SH-218.3
Adopté le 15 janvier 2013
En vigueur le 23 janvier 2013

Modifié par le règlement SH-218.4
Adopté le 10 décembre 2013
En vigueur le 18 décembre 2013

Modifié par le règlement SH-218.5
Adopté le 15 décembre 2014
En vigueur le 24 décembre 2014

Modifié par le règlement SH-218.6
Adopté le 10 mai 2016
En vigueur le 18 mai 2016

Modifié par le règlement SH-218.7
Adopté le 18 décembre 2018
En vigueur le 21 décembre 2018

Modifié par le règlement SH-218.8
Adopté le 14 décembre 2020
En vigueur le 18 décembre 2020

Modifié par le règlement SH-218.9
Adopté le 1^{er} mars 2022
En vigueur le 9 mars 2022

Modifié par le règlement SH-218.10
Adopté le 19 décembre 2022
En vigueur le 21 décembre 2022

Modifié par le règlement SH-218.11
Adopté le 30 septembre 2024
En vigueur le 2 octobre 2024

Modifié par le règlement SH-218.12
Adopté le 28 avril 2025
En vigueur le 30 avril 2025

Modifié par le règlement SH-218.13
Adopté le 15 septembre 2026
En vigueur le 18 septembre 2026

ATTENDU QUE le conseil adopte le présent règlement en vertu des pouvoirs qui lui sont conférés par les dispositions habilitantes de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1);

EN CONSÉQUENCE, LE CONSEIL DE LA VILLE DE SHAWINIGAN DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

CHAPITRE I

DISPOSITIONS ET INTERPRÉTATIONS

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

« **agrandissement** » : toute augmentation de la superficie totale de plancher d'un bâtiment;

« **bâtiment commercial** » : défini selon les classes d'usages prévues au Manuel d'évaluation foncière (volume 3A catégories commerciale et services codes 5 et 6), ainsi que ses amendements (ministère des Affaires municipales, Direction générale de l'évaluation foncière), lequel fait partie intégrante de ce règlement, en ce qui concerne lesdits codes et leurs définitions, pour valoir comme s'ils étaient ici au long récités;

« **bâtiment industriel** » : défini selon les classes d'usages prévues au Manuel d'évaluation foncière (volume 3A catégories industries manufacturières codes 2 et 3), ainsi que ses amendements (ministère des Affaires municipales, Direction générale de l'évaluation foncière), lequel fait partie intégrante de ce règlement, en ce qui concerne lesdits codes et leurs définitions, pour valoir comme s'ils étaient ici au long récités;

« **entrepreneur** » : un entrepreneur au sens de la Loi sur le bâtiment (RLRQ, c.B-1.1);

« **électrification des transports** » : entreprise qui produit ou commercialise des biens qui sont parties prenantes dans la chaîne de valeur du développement des véhicules qui utilisent l'électricité comme source d'énergie;

« **inspecteur en bâtiment** » : personne désignée par la Ville en vertu du règlement relatif aux permis et certificats, aux conditions préalables à l'émission de permis de construction, ainsi qu'à l'administration des règlements de zonage, de lotissement et de construction, et responsable de l'administration du présent règlement. À ce titre, il est investi de tous les pouvoirs se rattachant à la fonction;

« **taxes foncières** » : taxes imposées par la Ville, à l'exclusion des taxes ou compensations pour l'eau, les vidanges et l'égout et des taxes dites d'améliorations locales ou des compensations en tenant lieu;

« **terrain vacant** » : un ou plusieurs lots distincts ne comportant aucun bâtiment;

« **ville** » : la Ville de Shawinigan.

(SH-218.9, 09-03-2022)

2. La classification de tout usage repose sur la notion d'activité principale, c'est-à-dire l'opération ou la combinaison d'opérations qui produit les biens et services principaux. Lorsque les activités principales d'un établissement recoupent différentes étapes de production d'un bien, on doit alors considérer l'objectif de toutes les opérations plutôt que chacune d'elles isolément.

CHAPITRE II

SECTEURS ET ZONES VISÉS

3. Le présent règlement vise les secteurs Shawinigan, Grand-Mère, Shawinigan-Sud et Saint-Georges comprenant les zones suivantes :

1° Secteur 1 (Shawinigan) : I-1200, I-1218, I-1219 et I-1237;

2° Secteur 2 (Shawinigan) : C-1521, I-1530, I-1531 et I-1532;

3° Secteur 3 (Grand-Mère) : I-2600, I-2602 et C-8622;

4° Secteur 4 (Grand-Mère) : I-2542, I-2541;

5° Secteur 5 (Shawinigan-Sud) : I-3345, I-3346, C-3348, I-3349, C-3350, I-3351, I-3354 et I-3355;

6° Secteur 6 (Grand-Mère) : C-2729;

7° Secteur 7 (St-Georges) : C-9701, C-9740, I-9717, I-9737, I-9743 et I-9744

(SH-218.1, 26-01-2011; SH-218.3, 23-01-2013, SH-218.5, 24-12-2014, SH-218.6, 18-05-2016, SH-218.6, 21-12-2018; SH-218.8, 18-12-2020; SH-218.11, 02-10-2024)

CHAPITRE III

APPROPRIATION DES DENIERS

4. Le conseil approprie annuellement les sommes nécessaires aux fins du présent règlement, à même les deniers du fonds général de la Ville.

CHAPITRE IV

OBJECTIFS DU PROGRAMME

5. Le programme de revitalisation des secteurs Shawinigan, Grand-Mère, Shawinigan-Sud et Saint-Georges a pour objectifs de :

1° favoriser la construction de nouveaux commerces et industries;

2° favoriser l'agrandissement et la rénovation des immeubles industriels et commerciaux;

3° réduire le nombre de locaux vacants dans les secteurs visés par le présent règlement;

4° engendrer la réalisation de projets immobiliers, en conformité avec la réglementation d'urbanisme en vigueur;

5° augmenter la densification des immeubles existants;

6° redynamiser et consolider la fonction industrielle et commerciale;

7° créer et/ou consolider des emplois;

8° générer une hausse de l'évaluation foncière.

(SH-218.6, 21-12-2018)

CHAPITRE V

CONDITIONS D'ADMISSIBILITÉ AU PROGRAMME

6. Pour demander une aide financière, le requérant doit être propriétaire ou copropriétaire divis d'un immeuble admissible, construit sur un terrain vacant ou agrandir le bâtiment existant ou de rénover l'immeuble existant, à la date d'entrée en vigueur du présent règlement ou à la date effective de l'inscription au rôle d'évaluation.
 7. Un propriétaire peut être admissible au programme concernant les travaux suivants :
 - 1° la construction d'un bâtiment de catégories industries manufacturières codes 2-3, tel que défini selon les classes d'usages prévues au Manuel d'évaluation foncière volume 3A;
 - 2° l'agrandissement d'un bâtiment de catégories industries manufacturières codes 2-3, tel que défini selon les classes d'usages prévues au Manuel d'évaluation foncière volume 3A;
 - 3° la rénovation d'un bâtiment de catégories industries manufacturières codes 2-3, tel que défini selon les classes d'usages prévues au Manuel d'évaluation foncière volume 3A;
 - 4° la construction d'un bâtiment de catégories commerciales et services codes 4, 5 et 6, tels que définis selon les classes d'usages prévues au Manuel d'évaluation foncière volume 3A;
 - 5° l'agrandissement d'un bâtiment de catégories commerciales et services codes 4, 5 et 6, tels que définis selon les classes d'usages prévues au Manuel d'évaluation foncière volume 3A;
 - 6° la rénovation d'un bâtiment de catégories commerciales et services codes 4, 5 et 6, tels que définis selon les classes d'usages prévues au Manuel d'évaluation foncière volume 3A;
 - 7° *la construction d'un bâtiment de catégories industries manufacturières codes 2-3, tel que défini selon les classes d'usages prévues au Manuel d'évaluation foncière volume 3A et qui sont liés à l'électrification des transports;*
 - 8° *l'agrandissement d'un bâtiment de catégories industries manufacturières codes 2-3, tel que défini selon les classes d'usages prévues au Manuel d'évaluation foncière volume 3A et qui sont liés à l'électrification des transports.*
 - 9° *la construction d'un bâtiment de catégories commerciales et de services codes 4, 5 et 6, tel que définis selon les classes d'usages prévues au Manuel d'évaluation foncière volume 3A et qui est situé dans le parc industriel Albert-Thibeault, nécessitant une sécurité d'incendie avec gicleur et ayant une valeur au rôle de plus de 3,5 millions.*
- (SH-218.6, 21-12-2018; SH-218.9, 09-03-2022; SH-218.11, 02-10-2024)
8. Le bâtiment industriel ou commercial visé par une demande d'admissibilité au programme doit être exempt de toutes formes d'arrérages de taxes et de droits de mutation et n'être l'objet d'aucune créance ou réclamation de toute nature envers la Ville.

9. Sont exclus de l'application du programme :

Les travaux de construction d'agrandissement ou de rénovation d'un bâtiment appartenant à une corporation, une coopérative, un organisme à but non lucratif, un ministère ou une société relevant du gouvernement du Québec ou du Canada, sont exclus de l'application du programme. Le présent article ne s'applique pas à la Société de développement de Shawinigan.

Sont également exclus de l'application du programme : les travaux de construction, d'agrandissement ou de rénovation d'un bâtiment dont l'usage est un centre de données, incluant les bâtiments ou installations destinés principalement à l'hébergement, au traitement, au stockage ou à la transmission de données informatiques.

(SH-218.6, 21-12-2018; SH-218.13, 18-09-2026)

10. Pour avoir droit à l'aide financière, le propriétaire du bâtiment industriel ou commercial doit remplir les exigences suivantes :

- 1° faire exécuter les travaux de construction par un entrepreneur;
- 2° avoir obtenu un permis de construction;
- 3° avoir respecté les dispositions des règlements d'urbanisme en vigueur (zonage, lotissement, de construction et relatif aux permis et certificats);
- 4° avoir mis en chantier la construction de l'immeuble faisant l'objet d'une demande d'aide financière, dans les six (6) mois de la date de l'émission du permis, et l'avoir terminée au plus tard (18) mois après la date d'émission du permis;
- 5° faire inscrire ou avoir fait inscrire son immeuble au rôle d'évaluation au cours de la période couverte par le règlement ou après s'il y a eu émission d'un permis de construction au cours de cette même période.

11. Le propriétaire requérant l'aide financière doit compléter le formulaire prévu à cet effet et joindre une preuve qu'il est le dernier propriétaire occupant mentionné au livre de renvoi en fournissant soit une copie de l'index des immeubles du bureau de la publicité des droits, soit le titre de propriété, le contrat d'achat, un compte de taxes ou une copie du rôle d'évaluation.

12. L'inspecteur en bâtiment vérifie la conformité et l'admissibilité de la demande d'aide financière et l'approuve si elle répond aux critères et exigences prévus au présent règlement.

Dans le cas contraire, il avise le requérant, qui doit y apporter les corrections nécessaires pour éviter la caducité de sa demande.

13. Toute demande d'aide financière devient caduque dans les cas suivants :

- 1° lorsqu'elle n'est pas conforme à toutes et chacune des exigences stipulées au présent règlement;
- 2° lorsque tous les documents requis pour le versement de l'aide financière n'ont pas été produits avant la fin du programme en vigueur au moment de la demande;
- 3° lorsque le présent règlement cesse d'avoir effet.

(SH-218.8, 18-12-2020)

CHAPITRE VI

MODALITÉS DE VERSEMENT DE L'AIDE FINANCIÈRE

14. L'aide financière est accordée sous forme de crédit de taxes foncières mais elle ne s'applique pas sur la taxe scolaire, ni sur les taxes spéciales imposées sur l'immeuble.
15. Pour la construction et l'agrandissement d'un bâtiment industriel, l'aide accordée consiste à un crédit de taxes foncières réparti sur soixante (60) mois, suivant la construction et l'agrandissement de l'immeuble selon les modalités suivantes :
 - 1° pour les premiers trente-six (36) mois au cours duquel les travaux ont été complétés, ce montant est au plus égal à soixante-quinze pourcent (75 %) de la différence entre le montant des taxes foncières qui serait dû si l'évaluation de l'immeuble n'avait pas été modifiée et le montant des taxes qui est effectivement dû;
 - 2° pour les vingt-quatre (24) suivants, ce montant est au plus égal à cinquante pour cent (50 %) de la différence entre le montant des taxes foncières qui serait dû si l'évaluation de l'immeuble n'avait pas été modifiée et le montant des taxes qui est effectivement dû;
 - 3° ABROGÉ
 - 4° ABROGÉ
 - 5° ABROGÉ

(SH-218.5, 24-12-2014, SH-218.6, 21-12-2018; SH-218.8, 18-12-2020)

- 15.1 Pour la rénovation d'un bâtiment industriel, l'aide accordée consiste à un crédit de taxes foncières réparti sur soixante (60) mois, pour un montant égal à soixante-quinze pourcent (75 %) de la différence entre le montant des taxes foncières qui serait dû si l'évaluation de l'immeuble n'avait pas été modifiée et le montant des taxes qui est effectivement dû.

(SH-218.6, 21-12-2018; SH-218-08, 18-12-2020)

16. Malgré les dispositions prévues à l'article 15, les travaux visant la construction d'un nouveau bâtiment, ou un agrandissement commercial faisant partie de la catégorie visée à l'article 7, alinéas 4, 5 et 6, donnent droit au propriétaire, à une aide financière sous forme de crédit de taxes réparti sur 48 mois et calculé selon les modalités suivantes :
 - 1° pour les premiers trente-six (36) mois au cours duquel les travaux ont été complétés, ce montant est au plus égal à soixante-quinze pourcent (75 %) de la différence entre le montant des taxes foncières qui serait dû si l'évaluation de l'immeuble n'avait pas été modifiée et le montant des taxes qui est effectivement dû;
 - 2° pour les douze (12) mois restants, ce montant est au plus égal à cinquante pourcent (50%) de la différence entre le montant des taxes foncières qui serait dû si l'évaluation de l'immeuble n'avait pas été modifiée et le montant des taxes qui est effectivement dû;
 - 3° ABROGÉ
 - 4° ABROGÉ

(SH-218.5, 24-12-2014, SH-218.6, 21-12-2018; SH-218.8, 18-12-2020)

- 16.1 Pour la rénovation d'un bâtiment commercial, l'aide accordée consiste à un crédit de taxes foncières réparti sur soixante (60) mois, pour un montant égal à soixante-quinze pourcent (75 %) de la différence entre le

montant des taxes foncières qui serait dû si l'évaluation de l'immeuble n'avait pas été modifiée et le montant des taxes qui est effectivement dû.

(SH-218.6, 21-12-2018; SH-218.8, 18-12-2020)

16.2 Malgré les dispositions prévues à l'article 15, les travaux visant la construction d'un nouveau bâtiment, ou un agrandissement industriel faisant partie de la catégorie visée à l'article 7, alinéas 7 et 8, donnent droit au propriétaire, à une aide financière sous forme de crédit de taxes réparti sur soixante (60) mois, pour un montant égal à cent pour cent (100 %) de la différence entre le montant des taxes foncières qui serait dû si l'évaluation de l'immeuble n'avait pas été modifiée et le montant des taxes qui est effectivement dû.

16.3 Malgré les dispositions prévues à l'article 15, les travaux visant la construction d'un nouveau bâtiment commercial faisant partie de la catégorie visée à l'article 7, alinéas 9, donne droit au propriétaire, à une aide financière sous forme de crédit de taxes réparti sur soixante (60) mois pour un montant égal à soixante-quinze pourcents (75%) de la différence entre le montant des taxes foncières qui serait dû si l'évaluation de l'immeuble n'avait pas été modifiée et le montant des taxes qui est effectivement dû. »

(SH-218.9, 09-03-2022; SH-218.11, 02-10-2024; SH-218.12, 30-04-2025)

17. Lorsque la demande est acceptée, la première tranche de l'aide financière est versée à même le compte de taxes foncières, lors du premier exercice financier au cours duquel l'occupation de l'immeuble est permise, suivant la date du certificat de l'évaluateur émis en vertu de l'article 176 et du paragraphe 7 de l'article 174 de la Loi sur la fiscalité municipale.

18. Si le montant de la taxe foncière générale du premier exercice financier est moindre que l'aide financière qui serait allouée, le solde du crédit sera reporté à l'exercice financier suivant. Les tranches suivantes de l'aide financière, selon le cas, sont également versées à même le compte de taxes foncières

(SH-218.8, 18-12-2020)

19. Une seule aide financière est accordée par bâtiment admissible.

20. L'aide financière accordée en vertu du présent règlement ne peut être cumulée à aucune autre pouvant être accordée par différents programmes municipaux ou gouvernementaux.

21. L'aide financière se transfère automatiquement à l'acquéreur du bâtiment admissible, le jour où il est aliéné.

CHAPITRE VII

DISPOSITIONS DIVERSES ET FINALES

22. Lorsque l'inscription au rôle d'évaluation foncière d'un immeuble pouvant faire l'objet d'une aide financière est contestée, l'aide financière n'est accordée qu'au moment où une décision finale a été rendue sur cette contestation.

23. La durée du programme de revitalisation débute à la date d'entrée en vigueur du présent règlement et se termine le 31 décembre 2026.

(SH-218.1, 26-01-2011, SH-218.2, 21-12-2011, SH-218-3, 23-01-2013; SH-218.4, 18-01-2013, SH-218.5, 24-12-2014, SH-218.6, 18-05-2016, SH-218.6, 21-12-2018; SH-218.8, 18-12-2020; SH-218.10, 21-12-2022; SH-218.12, 30-04-2025)

24. Le présent règlement cessera d'avoir effet après le soixantième (60^e) mois suivant la dernière année d'admissibilité du programme de revitalisation prévue à l'article 24 pour la catégorie industrielle et le quarante-huitième (48^e) mois pour ce qui est de la catégorie commerciale et services.

(SH-218.8, 18-12-2020)

25. Le présent règlement entre en vigueur conformément à la Loi.

Avis de motion donné le 8 septembre 2008
Adopté le 14 octobre 2008
En vigueur le 18 octobre 2008

Lise Landry
Mairesse

Yves Vincent
Greffier