

PROVINCE DE QUÉBEC
COMTÉ DE KAMOURASKA
MUNICIPALITÉ DE SAINT-PACÔME

RÈGLEMENT 167

REGLEMENT NUMERO 167 DECRETANT UN PROGRAMME DE REVITALISATION DES
BATIMENTS A CARACTERE PATRIMONIAL.

CONSIDÉRANT le décret 442-96 du Gouvernement du Québec autorisant la mise en place du Programme de revitalisation des vieux quartiers, lequel constitue un programme cadre établissant les critères que doit respecter une municipalité dans l'élaboration d'un programme municipal de revitalisation ;

CONSIDÉRANT le décret 1278-97 du Gouvernement du Québec introduisant à l'intérieur du Programme de revitalisation des vieux quartiers le volet concernant la conservation du patrimoine bâti ;

CONSIDÉRANT les pouvoirs dévolus aux municipalités par la Loi sur la Société d'habitation du Québec, d'adopter un programme municipal de revitalisation comprenant un volet concernant la conservation du patrimoine bâti ;

CONSIDÉRANT QU' il est dans l'intérêt de la Municipalité de Saint-Pacôme et de ses contribuables de décréter un programme de revitalisation des bâtiments à caractère patrimonial ;

CONSIDÉRANT QU' un avis de motion de ce règlement a préalablement été donné le 19 septembre 2001.

IL EST PROPOSÉ PAR M. , appuyé par M. et résolu unanimement que le règlement portant le numéro 167 est et soit adopté et que le conseil ordonne et décrète ce qui suit :

ARTICLE 1 PRÉAMBULE

Le préambule fait partie intégrante du présent règlement.

ARTICLE 2 DÉFINITIONS

Dans le présent règlement, on entend par :

Bâtiment : tout bâtiment construit avant 1955 et se trouvant à l'intérieur du secteur désigné à l'article 8 du présent règlement.

Nonobstant ce qui précède, est exclu le bâtiment situé dans une zone inondable de grand courant (inondation probable à tous les 20 ans) sauf si des travaux visant à le prémunir contre les risques d'une inondation ont été effectués où s'ils sont exécutés simultanément aux travaux reconnus par le programme.

Propriétaire : la ou les personnes inscrites au rôle d'évaluation de la Municipalité comme propriétaire(s) d'un bâtiment à la date de la demande de subvention.

Sont exclus, un ministère et un organisme du gouvernement du Canada ou du gouvernement du Québec.

Entrepreneur : une personne détenant une licence valide émise par la Régie du bâtiment excluant une personne détenant une licence de constructeur-propriétaire.

ARTICLE 3 PROGRAMME DE SUBVENTION

Il est, par le présent règlement, décrété la mise sur pied d'un programme de subvention applicable aux travaux qui portent sur la conservation et la mise en valeur du patrimoine bâti.

ARTICLE 4 BUT ET OBJECTIFS DU PROGRAMME

La municipalité de Saint-Pacôme se distingue par le site qu'elle occupe par sa topographie et son architecture. L'implantation du village tire profit de sa situation à flanc de coteau. La municipalité renferme des types variés d'architecture traditionnelle, allant des humbles maisons d'ouvriers aux demeures plus vastes et cossues. Ce programme vise à renforcer l'image patrimoniale du village, et à inciter les propriétaires à réaliser des travaux de qualité afin de maintenir, de respecter et de rehausser le caractère patrimonial du village dans le but de consolider le développement résidentiel et commercial.

ARTICLE 5 MONTANT DE LA SUBVENTION

Le montant total de la subvention accordée dans le cadre de ce programme est de vingt mille dollars (20,000 \$) provenant à part égale de la municipalité de Saint-Pacôme et de la Société d'habitation du Québec. La date de la signature du formulaire de demande de subvention par le propriétaire constitue le critère pour établir l'ordre de versement des subventions, sous réserve de l'acceptation de la demande par le conseil.

ARTICLE 6 MONTANT MAXIMAL PAR DEMANDE

Dans le cadre de l'application de ce programme, la municipalité de Saint-Pacôme et la Société d'habitation du Québec accordent, aux conditions mentionnées au présent règlement, une subvention dont le montant maximal est établi à 66% du coût de réalisation des travaux admissibles jusqu'à concurrence de trois mille dollars (3,000 \$) par bâtiment (par propriétaire).

L'aide financière accordée en vertu du présent règlement ne peut être cumulée à celle accordée par le Fonds québécois de l'habitation communautaire pour la réalisation de logements coopératifs ou sans but lucratif et ne peut viser l'exécution de travaux faisant l'objet du Programme d'adaptation de domicile.

ARTICLE 7 DEMANDE DE SUBVENTION

La demande de permis et certificats d'autorisation exigée par la réglementation municipale pour effectuer des travaux constitue la demande de subvention aux fins du présent règlement.

Une première date de tombée pour la réception des demandes aura lieu le 30 avril 2002. S'il reste des argents disponibles après cette date, les demandes seront traitées par ordre de réception jusqu'au

_____.

La demande de permis de construction ou de certificat d'autorisation exigée par la réglementation municipale pour effectuer des travaux est jointe, le cas échéant, au formulaire de demande de subvention.

En plus des documents requis en vertu de la réglementation d'urbanisme, les documents suivants doivent être fournis par le

propriétaire :

- a) Une liste des travaux à effectuer et des matériaux utilisés ;
- b) Un estimé détaillé des coûts fourni par l'entrepreneur ;
- c) Un plan et/ou un croquis des travaux à effectuer ;
- d) Une copie de la licence de l'entrepreneur.

ARTICLE 8 SECTEUR DÉSIGNÉ

Le secteur désigné par ce programme de subvention comprend les bâtiments dont la façade principale est située sur :

- Le boulevard Bégin à partir du numéro civique 139 jusqu'au numéro 285 inclusivement ;
- La rue Galarnau à partir du numéro civique 100 à 162 inclusivement ;
- La rue Caron (le tronçon entre le boulevard Bégin et la rue Saint-Pierre) ;
- La rue du Faubourg au complet ;
- La rue Saint-Pierre au complet ;
- La Côte Norbert et le quatrième rang jusqu'à la limite de la municipalité de Mont-Carmel.

ARTICLE 9 TRAVAUX ADMISSIBLES

9.1 X CONDITIONS GÉNÉRALES

Ce programme de subvention s'applique à la façade extérieure principale du bâtiment ainsi qu'aux façades latérales. Le polyuréthane, le PVC, le vinyle et le bardeau d'asphalte ne sont pas des matériaux reconnus dans ce programme.

De plus, les travaux doivent être exécutés par un entrepreneur détenant la licence appropriée de la Régie du bâtiment du Québec.

9.2 X CONDITIONS PRÉALABLES

La charpente et les fondations

Aucune subvention n'est accordée lorsqu'un bâtiment présente une déformation sur des murs (résultant d'une déformation des fondations ou d'un affaissement de la structure). Des travaux visant à stabiliser ou à corriger ces problèmes doivent être exécutés aux frais du propriétaire s'ils constituent une menace pour d'autres composantes de la façade du bâtiment qui font l'objet d'une subvention.

Bâtiment ou construction dérogatoire

Aucune subvention n'est accordée lorsqu'un bâtiment ou une construction est dérogatoire, sans droit acquis ou ne bénéficiant d'aucune dérogation mineure, au niveau de ses caractéristiques d'implantation.

9.3 X TYPE DE TRAVAUX

Les travaux admissibles, au sens de ce règlement, sont les travaux de restauration, de réparation ou de remplacement des composantes du bâtiment mentionnées ci-après :

1. Le revêtement extérieur

- La restauration ou la réparation des matériaux de revêtement s'ils sont d'origine (ex. : brique, bardeau ou déclin de bois) incluant le grattage, le sablage, la peinture, ou le remplacement de certaines parties

endommagées en utilisant des matériaux similaires ;

- La pose d'un nouveau revêtement similaire à celui d'origine (ex. : brique, bardeau ou déclin de bois). Les revêtements de bois sont privilégiés en raison de leur qualité et de leur durabilité.

Le revêtement est un des éléments apparents qui subit le plus de modifications. On favorisera la conservation du revêtement s'il date de la période de construction du bâtiment. Pour la même raison, il faut éviter de poser deux types de revêtement sur un même bâtiment. Lors de travaux touchant le revêtement, il importe de préserver les planches cornières et les encadrements.

2. Le revêtement de toit

- Les travaux admissibles comprennent la préservation ou la reconstitution de la forme de toiture, du type de revêtement et des composantes architecturales présentes à l'origine du bâtiment.
- Les matériaux reconnus sont : le bardeau de cèdre, la tôle canadienne, la tôle pincée ou à baguette et les métaux ornementaux reproduisant la texture et la forme des matériaux traditionnels.
- Les couvertures traditionnelles sont de plus en plus rares. Elles représentent une valeur patrimoniale importante car elles témoignent des savoir-faire d'autrefois. C'est pourquoi il importe de les préserver.

Conditions particulières : Les travaux de réparation de toiture plates ne sont admissibles que s'ils sont exécutés concurremment à des travaux de réparation, de restauration ou de reconstitution des couronnements.

3. Les ornements

(corniches, corbeaux, pinacles, épis, fioritures, etc.)

- La restauration, la réparation ou le remplacement par des ornements de bois de même type ou de d'autres matériaux s'ils sont d'origine.

Les ornements sont souvent perçus comme superflus lors de travaux de rénovation. Leur disparition enlève tout le caractère du bâtiment, c'est pourquoi il importe de les préserver.

4. Les éléments de saillie

(galeries et balustrades, escaliers extérieurs, balcons, entablements, pignons, tourelles, lucarnes, etc.)

- La restauration, la réparation ou le remplacement des éléments en saillie par des éléments de même type que ceux d'origine ;
- L'ajout d'éléments en saillie pour retrouver le caractère d'origine du bâtiment (ex. : galeries ou lucarnes qui correspondent à l'âge du bâtiment).

Les éléments en saillie sont des composantes architecturales qui donnent du relief à la façade. Le remplacement de rampes de galeries par des modèles plus traditionnels permet d'améliorer l'apparence de plusieurs bâtiments.

5. Les ouvertures

- La restauration ou la réparation des fenêtres traditionnelles en bois (à crémone ou à guillotine) incluant la pose de vitres thermos dans les anciens volets ;
- Le remplacement des fenêtres existantes par de nouvelles fenêtres traditionnelles en bois correspondant au modèle d'origine ;
- Le remplacement de vitrine par des fenêtres traditionnelles de bois (il est généralement possible de

placer deux fenêtres traditionnelles côte à côte pour conserver la luminosité ou la vue) ;

- La restauration et la réparation de portes de bois ornementées ;
- Le remplacement de portes traditionnelles par des modèles similaires en bois.
- Les portes et fenêtres sont responsables d'une bonne partie du caractère d'un bâtiment. Lors de travaux touchant la fenestration, il importe de conserver l'emplacement, la dimension et le carrelage des fenêtres, s'ils sont d'origine.

6. Les encadrements et planches cornières

- La restauration, la réparation et le remplacement des encadrements de bois ;
- L'ajout d'encadrements en bois (même sur un bâtiment recouvert de vinyle car cela permet de redonner un certain caractère au bâtiment).

7. Fondation de pierres apparentes

- La restauration des fondations de pierres apparentes.

ARTICLE 10 COÛTS ADMISSIBLES

Le coût de réalisation des travaux admissibles au sens du présent règlement, comprend :

- a) Le coût de la main-d'œuvre et celui des matériaux fournis par l'entrepreneur ;
- b) Les honoraires pour la préparation des plans et devis ainsi que les autres frais d'expertise liés à la réalisation des travaux admissibles, moins la TPS et moins le coût du permis ;

ARTICLE 11 ÉTUDES DES DEMANDES

Une demande de subvention fera l'objet du cheminement suivant :

- 1° Analyse de la conformité de la demande en regard de la réglementation d'urbanisme et du présent règlement par l'inspecteur en bâtiment ;
- 2° Inspection du bâtiment par l'inspecteur en bâtiment en compagnie d'un membre du comité consultatif d'urbanisme ;
- 3° Étude de la demande de subvention en regard des travaux admissibles énumérés dans le présent règlement par le comité consultatif d'urbanisme et recommandation au conseil municipal ;
- 4° Approbation par le conseil municipal de la demande de subvention.

ARTICLE 12 REFUS

Toute demande de subvention doit être refusée dans l'une ou l'autre des situations suivantes :

- a) les travaux qui font l'objet d'une demande de subvention ont un coût de réalisation inférieur à cinq cents dollars (500 \$)
- b) le propriétaire est débiteur envers la Municipalité de toutes sommes dues en raisons de quelque nature que ce soit.
- c) Le propriétaire a déjà reçu, pour le bâtiment visé par la demande, le montant maximal de la subvention pour des travaux admissibles dans le cadre du volet conservation du patrimoine bâti du programme de revitalisation des vieux quartiers.
- d) Les travaux qui font l'objet d'une demande de subvention ont été faits avant l'entrée en vigueur du présent règlement.
- e) Un permis de construction ou certificat d'autorisation n'est pas émis ou il a été émis avant l'entrée en vigueur du présent règlement, dans le cas où la réglementation d'urbanisme

exige l'émission d'un tel permis.

ARTICLE 13 ACCEPTATION D'UNE DEMANDE DE SUBVENTION

Lorsqu'une demande de subvention a été acceptée par le conseil, la trésorière est autorisée à émettre le certificat du trésorier et à réserver une somme équivalente à la demande de subvention acceptée par le conseil.

ARTICLE 14 DOCUMENTS EXIGÉS À LA FIN DES TRAVAUX

Pour obtenir le versement de la subvention, les documents suivants devront être remis à la municipalité à la fin des travaux :

- a) le rapport d'inspection final attestant la conformité des travaux, délivré par l'inspecteur en bâtiment ;
- b) la facture originale de l'entrepreneur, émise au nom du propriétaire, spécifiant la conformité des travaux et incluant les numéros de TPS et TVQ ;
- c) toutes les pièces justificatives permettant d'établir le coût réel des travaux exécutés et indiquant la nature des travaux exécutés, des matériaux acquis, de la main-d'œuvre fournie, des taxes payées, les frais encourus et tout autre renseignement qui sera jugé nécessaire pour établir les coûts réels.

ARTICLE 15 VERSEMENT DE LA SUBVENTION

La subvention accordée dans le cadre du présent règlement est payable en un (1) versement à la fin des travaux par le service de trésorerie.

La municipalité émet un chèque représentant 100% du montant de la subvention accordée dans le cadre du présent règlement.

ARTICLE 16 RAPPEL DE LA SUBVENTION

La municipalité se réserve le droit de réclamer au propriétaire l'aide financière déjà versée si celui-ci ne respecte pas toutes les conditions du présent règlement.

De plus, le propriétaire doit rembourser l'aide financière versée s'il est porté à la connaissance de la municipalité qu'il a fait une fausse déclaration ou fournit des informations incomplètes ou inexacts conduisant à lui verser une aide financière à laquelle il n'a pas droit.

Le propriétaire ne sera pas tenu de rembourser le montant reçu dans le cadre du présent programme s'il vend l'immeuble.

ARTICLE 17 DÉLAIS D'EXÉCUTION

Les travaux devront être exécutés dans un délai maximum de 12 mois de la date d'acceptation de la demande de subvention par le conseil municipal.

La municipalité se réserve le droit de se retirer de tout projet non débuté dans les 6 mois suivant l'acceptation de la demande de subvention par le conseil.

ARTICLE 18 PROTECTION DES LOCATAIRES

Le propriétaire bénéficiant d'une aide financière doit informer le locataire que le logement qu'il habite n'est pas soustrait de l'application de la législation sur le logement locatif administrée par la Régie du logement du Québec et ce, autant avant, pendant ou après la réalisation des travaux.

La hausse de loyer consécutive aux travaux correspond à un taux de rendement raisonnable accordé par la municipalité sur la partie non subventionnée des travaux. Le locataire est informé de cette hausse de loyer. Le propriétaire s'engage à respecter cette hausse de loyer lors du renouvellement de bail où cette hausse s'appliquera sous

peine de rembourser une partie de la subvention versée par la municipalité (incluant la part de la SHQ).

ARTICLE 19 RÉALISATION DES TRAVAUX

L'entrepreneur et le propriétaire sont tenus d'aviser l'inspecteur en bâtiment de toutes modifications touchant les travaux admissibles à la subvention. À défaut de ce faire, l'octroi de la subvention sera révisé. Ils devront également aviser l'inspecteur en bâtiment de toute déficience ou tout problème apparaissant en cours de chantier et pouvant modifier le projet original.

De plus, le bâtiment qui fait l'objet du programme ne doit pas comporter, après les travaux, de défectuosité présentant une menace à la sécurité des occupants.

ARTICLE 20 BÂTIMENT SINISTRÉ

Dans le cas d'un bâtiment ayant fait l'objet d'un sinistre avant ou pendant l'exécution des travaux reconnus, la municipalité déduira du montant des coûts admissibles, le 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.

ARTICLE 21 PROMOTION DU PROGRAMME

Le propriétaire ayant reçu une aide financière s'engage à participer, avec la municipalité, à la promotion du programme.

ARTICLE 22 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la Loi.

ADOPTÉ À SAINT-PACÔME, CE (9) JOUR DU MOIS DE 2001.

Gervais Lévesque, maire

Carole Lévesque, secr.-trésorière
adjointe

Approbation de la MRC de Kamouraska et délivrance du certificat de conformité du règlement # _____ en date du _____ 2001.

Le règlement # _____ entre donc en vigueur ce ___^e jour du mois de
_____ 2001.