

**PROVINCE DE QUÉBEC  
MRC DU VAL-ST-FRANCOIS  
VILLE DE WINDSOR**

**RÈGLEMENT NO 397-2019**

Règlement concernant l'adoption d'un programme de revitalisation à l'égard d'un secteur désigné de la Ville de Windsor

**MISE EN GARDE**

Cette codification a été préparée uniquement pour des fins de commodité administrative et n'a aucune valeur officielle. Aucune garantie n'est offerte quant à l'exactitude ou à la fiabilité du texte. Certaines erreurs typographiques ont pu être volontairement laissées afin de préserver l'intégrité du texte tel qu'adopté. La mise en forme peut avoir changé. La version officielle du règlement et de chacune de ses modifications est disponible dans le livre officiel des règlements tenu par le Service du greffe de la Ville de Windsor.

Modification	
Règlement	Entrée en vigueur
440-2022	2022-01-05
482-2024	2024-04-04

**ATTENDU QUE** l'article 85.2 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* permet au conseil d'adopter un programme de revitalisation pour un secteur donné sur le territoire de la Ville de Windsor dont la majorité des bâtiments existants ont été construits depuis au moins 20 ans et dont la superficie est composée pour moins de 25% de terrains non bâtis (vacants) ;

**ATTENDU QUE** le conseil considère qu'il est dans l'intérêt de la Ville que certains secteurs de son territoire fassent l'objet d'encouragement à la rénovation et à la construction étant donné l'âge moyen avancé des bâtiments s'y trouvant ;

**ATTENDU QUE** La Ville de Windsor vise également par ce programme à favoriser l'accès à la propriété de ses résidents, actuels et futurs ;

**ATTENDU QU'**un avis de motion de la présentation de ce règlement a été régulièrement donné, accompagné du dépôt du projet de règlement, lors de la séance ordinaire du conseil tenue le 4 mars 2019.

**EN CONSÉQUENCE,**

Il est proposé par le conseiller Alain Beaudin  
Appuyé par la conseillère Ana Rosa Mariscal

Et résolu :

Qu'un règlement de ce conseil portant le numéro 397-2019 soit et est adopté et qu'il soit statué et décrété ce qui suit, savoir :

**ARTICLE 1 : PRÉAMBULE**

Le préambule du présent règlement en fait partie.

**ARTICLE 2 : DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES**

Au présent règlement, les mots ou expressions suivantes ont la signification ci-après indiquée :

- a) Bâtiment principal : bâtiment faisant l'objet principal de l'utilisation d'un terrain;
- b) Taxe foncière générale : taxe imposée au taux de base de la taxe foncière générale par la Ville sur toute propriété inscrite au rôle d'évaluation en vigueur. Toutefois sont exclues de la taxe foncière générale, les taxes spéciales, les compensations, les taxes imposées par un mode de tarification ou autres taxes similaires;
- c) Unité d'évaluation : unité d'évaluation telle qu'elle se retrouve au rôle d'évaluation de la Ville avant sa révision, le cas échéant, suite aux travaux pour lesquels un permis ou certificat d'autorisation a été émis.

### **ARTICLE 3 : CHAMP D'APPLICATION**

Le conseil décrète un programme de revitalisation à l'égard des immeubles compris dans la zone désignée sur le plan à l'annexe « A » du présent règlement, lequel en fait partie intégrante, ces immeubles sont majoritairement l'assiette de bâtiment construits depuis au moins 20 ans et dont moins de 25% de ces terrains sont non bâtis.

### **ARTICLE 4 : PROGRAMME DE REVITALISATION**

Le programme de revitalisation prend la forme de l'octroi d'un crédit de taxe au taux de base de la taxe foncière générale applicable uniquement aux travaux de construction d'un nouveau bâtiment principal résidentiel, d'agrandissement et/ou de rénovation d'un bâtiment principal déjà construit au jour de la révision de l'unité d'évaluation, entraînant une hausse de l'évaluation foncière de 10 000 dollars et plus telle qu'inscrite au certificat de modification du rôle d'évaluation de la Ville relativement au permis émis par l'inspecteur municipal et autorisant les travaux visés par les présentes.

### **ARTICLE 5 : PROGRAMME DE CRÉDIT DE TAXES**

La Ville accorde un crédit de taxes à tout propriétaire d'une unité d'évaluation comprise dans le secteur désigné illustré à l'annexe « A » sur laquelle aucun bâtiment principal n'est construit, lorsque ce propriétaire y construit un bâtiment principal résidentiel.

La Ville accorde également un crédit de taxes à tout propriétaire d'un bâtiment principal résidentiel déjà construit, lorsque ce propriétaire y effectue un agrandissement ou encore y effectue des travaux de rénovation.

Dans tous les cas, le propriétaire ne peut avoir droit au crédit de taxes que si les travaux de construction, d'agrandissement ou de rénovation entraînent une augmentation de la valeur inscrite au rôle d'évaluation de la Ville de 10 000 dollars et plus telle qu'inscrite au certificat de modification du rôle d'évaluation de la Ville relativement au permis émis par l'inspecteur municipal et autorisant les travaux visés par les présentes.

Le montant du crédit de taxes auquel peut avoir droit un propriétaire est égal à la différence entre le montant qui aurait été dû si l'évaluation du bâtiment n'avait pas été modifiée en raison des travaux et le montant dû suite à l'augmentation de la valeur du bâtiment en raison de la terminaison de ces mêmes travaux, le résultat multiplié par un pourcentage annuel.

L'octroi de ce crédit de taxe se fait au cours des années suivant la terminaison des travaux. Les pourcentages annuels prévus au présent règlement sont les suivants ;

- a) Pour le premier ainsi que le second exercice financier suivant celui au cours duquel les travaux de construction, d'agrandissement ou de rénovation ont été complétés, le pourcentage applicable au calcul du crédit de taxes est égal à 100%;
- b) Pour le troisième exercice financier suivant celui au cours duquel les travaux de construction, d'agrandissement ou de rénovation ont été complétés, le pourcentage applicable au calcul du crédit de taxes est égal à 50%.

Malgré ce qui précède, le crédit de taxes maximal accordé pour une unité d'évaluation en vertu du présent article ne peut excéder au cumulatif des exercices financiers applicables, le montant de 10 000 dollars.

#### **ARTICLE 6 : EXCLUSIONS**

Ne sont pas susceptibles de bénéficier de ce programme les immeubles résidentiels suivants :

- a) Les bâtiments à utilisation saisonnière :
- b) Les maisons mobiles et les roulottes;
- c) Les bâtiments qui sont exempts de toute taxe foncière, municipale ou scolaire, en vertu de l'article 204 de la *Loi sur la fiscalité municipale* (RLRQ, c. F-2.1);
- d) Les bâtiments dont les rénovations ont été effectuées à la suite d'un sinistre, incendie, inondation ou autre événement de cette nature. Toutefois, si le propriétaire du bâtiment résidentiel incendié effectue des travaux dont le coût excède la valeur du bâtiment avant l'incendie, les coûts de ces travaux qui excèdent la valeur au rôle sont éligibles au crédit de taxe. De plus, si le bâtiment incendié est complètement démoli, le crédit de taxes peut s'appliquer sur le coût des rénovations, mais en excluant le montant de l'indemnité reçue d'un assureur s'il y a lieu.

#### **ARTICLE 7 : CONDITIONS**

L'octroi du crédit de taxes est conditionnel à ce que :

- a) Un permis de construction ou un certificat d'autorisation, le cas échéant, a été émis par l'inspecteur en bâtiment de la Ville préalablement à l'exécution des travaux à compter de l'entrée en vigueur du présent règlement jusqu'au 31 décembre 2024 ;

Art. 2, Règl. 440-2022 ; Art.2, Règl.482-2024.

- b) Les travaux ont été effectués en conformité du permis émis et de toutes les dispositions des règlements de zonage, de construction et autres règlements d'urbanisme de la Ville et de la municipalité régionale de comté le cas échéant ;
- c) Les travaux couverts par un permis de construction doivent être terminés dans les douze (12) mois de l'émission du permis. Les travaux de rénovation couverts par un certificat d'autorisation doivent quant à eux être complétés dans les six (6) mois de l'émission du certificat ;
- d) À tout moment à compter du jour où le crédit de taxes est applicable, aucuns arrérages de taxes municipales de quelque nature que ce soit ne sont dus pour l'unité d'évaluation visée par la demande de crédit de taxes, la survenance de cet événement pendant quelconque moment durant cette période constituant une fin de non-recevoir ou la fin du droit au crédit de taxes non encore accordé pour cette unité d'évaluation ;

- e) Lorsqu'une inscription au rôle d'évaluation foncière de la Ville relative à une unité d'évaluation pouvant faire l'objet d'un crédit de taxes en vertu du présent règlement est contestée, celui-ci n'est accordé qu'au moment où une décision finale a été rendue sur cette contestation ;

**ARTICLE 8 : ENTRÉE EN VIGUEUR**

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la Loi.

---

Sylvie Bureau, mairesse

---

Audrey St-James, greffière

**ADOPTÉ LE 1<sup>er</sup> AVRIL 2019**  
**ENTRÉE EN VIGUEUR LE 10 AVRIL 2019**

