

Rénovation des façades commerciales – Règlement 299-2013

PROVINCE DE QUÉBEC
M.R.C. DU VAL ST-FRANÇOIS
VILLE DE WINDSOR

RÈGLEMENT NUMÉRO 229-2013
Concernant un programme de revitalisation
des bâtiments occupés par des commerces

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% des terrains non bâtis (vacants);

ATTENDU QUE la Ville de Windsor, dans le cadre d'un programme de revitalisation, prévoit notamment déboursier une aide financière aux propriétaires de bâtiments étant occupés par des commerces;

ATTENDU QUE la Ville de Windsor vise par cette aide financière à favoriser les travaux de rénovation des façades des bâtiments occupés par un établissement commercial et stimuler ainsi la revitalisation des principales artères de la Ville;

ATTENDU QU'il y a lieu de mettre en place des mesures incitatives afin d'appuyer les initiatives des propriétaires qui désirent modifier l'apparence des bâtiments étant occupés par des commerces;

ATTENDU QU'il y a lieu de prévoir des modalités à l'égard de la gestion du programme de revitalisation;

ATTENDU QU'une demande de dispense de lecture du règlement a été formulée lors de l'avis de motion ;

ATTENDU QU'une copie du règlement a été remise à tous les membres du conseil au moins deux jours francs avant la date prévue pour son adoption et que des copies supplémentaires étaient disponibles pour le public à l'assemblée lors de son adoption;

ATTENDU QUE les membres du conseil déclarent avoir lu le règlement et renoncent à sa lecture;

ATTENDU QU'un avis de motion de la présentation de ce règlement a régulièrement été donné à la séance ordinaire de ce conseil, tenue le 6 mai 2013

EN CONSÉQUENCE

Il est proposé par le conseiller Mario Leclerc
Appuyé par le conseiller Hervé Vallières

Et résolu:

Qu'un règlement de ce conseil portant le numéro 299-2013 soit et est adopté et qu'il soit statué et décrété ce qui suit à savoir:

Section 1 : Dispositions générales

ARTICLE 1 : PRÉAMBULE

Le préambule du présent règlement en fait partie intégrante.

ARTICLE 2 : DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

Les mots ou expressions suivantes ont la signification ci-après indiquée, dans le présent règlement :

- a) Bâtiment principal : bâtiment faisant l'objet principal de l'exploitation du terrain à usage principal autorisé dans la zone en vertu du règlement de zonage applicable. Un bâtiment principal peut être occupé par plus d'un usage principal ;
- b) Certificat d'aide financière : formulaire utilisé par la Ville pour confirmer qu'elle s'engage à accorder une aide financière à un requérant dans le cadre du programme. Ce formulaire est joint au présent règlement en annexe II, pour en faire partie intégrante;
- c) Compilation des coûts admissibles au programme : formulaire utilisé par une personne et par la Ville pour confirmer et valider les coûts admissibles au programme avec des pièces justificatives. Le formulaire sert également à confirmer l'aide financière accordée et l'ajuster, s'il y a lieu, avant le paiement. Ce formulaire est joint au présent règlement en annexe III, pour en faire partie intégrante;
- d) Demande d'admissibilité : formulaire utilisé par une personne pour demander une aide financière conformément aux modalités du programme de revitalisation de la Ville de Windsor. Ce formulaire est joint au présent règlement en annexe I, pour en faire partie intégrante;
- e) Entrepreneur accrédité : personne physique ou morale détenant une licence valide d'entrepreneur en construction émise par la Régie du bâtiment du Québec;
- f) Façade principale : partie d'un bâtiment qui fait face notamment à une rue et qui comporte habituellement une entrée pour accéder à la bâtisse. Un bâtiment faisant face à plus d'une rue comprend plusieurs façades principales;

ARTICLE 3 : L'ADMINISTRATION DU PROGRAMME

Ce programme est administré par le trésorier, assisté de l'inspecteur en bâtiment.

ARTICLE 4 : LE TERRITOIRE D'APPLICATION

Le conseil décrète un programme de revitalisation à l'égard des bâtiments principaux occupés en totalité ou en partie par un usage commercial dans le secteur délimité par les zones C-1, C-2, C-3, C-4, C-6, C-7, C-8, C-9, C-10, C-11, C-12, C-14, C-15, C-16, C-17, C-18, C-19, C-20, C-21, et C-22. Les terrains dans ce secteur sont majoritairement occupés par des bâtiments depuis au moins 20 ans et dont moins de 25% de la superficie est composée de terrains non bâtis.

ARTICLE 5 : AIDE FINANCIÈRE ET PRIMAUTÉ DE TRAITEMENT

La Ville accorde une aide financière à tout propriétaire d'un bâtiment principal déjà construit, lorsque ce propriétaire y effectue un agrandissement ou encore y effectue des travaux de rénovation admissibles.

La Ville accorde également une aide financière à un propriétaire pour un nouveau bâtiment principal admissible.

L'aide financière, sous forme de subvention, n'est applicable qu'une seule fois en vertu du présent programme.

L'aide financière ne sera versée que si le propriétaire a payé les taxes municipales exigibles à la date de la demande et au moment du versement de la subvention à l'égard de l'immeuble faisant l'objet de la demande.

La Ville traite les dossiers dans l'ordre de réception des demandes d'aide financière. Les projets retenus sont ceux qui rencontrent les différents critères d'admissibilité et dont les travaux de rénovation seront menés à terme dans les délais prescrits.

La Ville traite autant de dossiers que le budget alloué le permet pour chaque exercice financier (2013 à 2016).

ARTICLE 6 : BUDGET ATTRIBUÉ AU PROGRAMME

L'enveloppe budgétaire du programme est établie à 75 000 \$ pour l'année financière 2013. L'enveloppe budgétaire pour les années financières subséquentes 2014, 2015 et 2016 sera déterminée à l'adoption du budget annuel.

ARTICLE 7 : TRAVAUX ADMISSIBLES

- 1) Les travaux de rénovations des façades principales des bâtiments principaux par un usage principal commercial. C'est seulement la partie de la façade du bâtiment associée au local affecté à un usage commercial qui est admissible à l'aide financière et ce, si et seulement si l'ensemble de cette façade fait l'objet du projet de rénovation. Des éléments existants présentant une bonne qualité physique et visuelle peuvent être conservés et intégrés au projet de rénovation de l'ensemble de la façade admissible.
- 2) Les travaux de rénovations des façades latérales des bâtiments principaux occupés par un usage principal commercial. C'est seulement la partie de la façade du bâtiment associée au local affecté à l'usage commercial qui est admissible à l'aide financière et ce, si et seulement si l'ensemble de cette surface latérale gauche ou droite, le cas échéant, fait l'objet de la rénovation en complémentarité avec la rénovation de la façade principale comme décrite au paragraphe 1o. Des éléments existants présentant une bonne qualité physique et visuelle peuvent être conservés et intégrés au projet de rénovation de l'ensemble des façades admissibles.
- 3) Les travaux liés à la modification, remplacement ou ajout d'une nouvelle enseigne d'identification de l'établissement commercial installée sur la façade principale (à plat ou perpendiculaire) ou sur poteau sur le terrain étant l'assiette du bâtiment principal faisant l'objet de la demande (paragraphe 1o, 4o et 5o). C'est seulement lorsque ces travaux liés à l'affichage sont effectués en complémentarité avec les travaux de rénovation de la façade principale du bâtiment principal comme décrit au paragraphe 1o, que ces travaux sont admissibles à l'aide financière ou la construction d'un nouveau bâtiment principal.
- 4) Les travaux d'agrandissement d'un bâtiment principal occupé par un usage principal commercial, pour les besoins de cet usage. C'est seulement si ces travaux d'agrandissement sont faits en complémentarité avec les travaux de rénovation de la façade principale comme décrit au paragraphe 1o que ces travaux sont admissibles à l'aide financière.
- 5) Les travaux de construction d'un bâtiment principal occupé par un usage principal commercial.

ARTICLE 8 : LES TRAVAUX NON ADMISSIBLES

Les travaux suivants ne sont pas admissibles, notamment :

- a) Les travaux débutés avant l'entrée en vigueur du présent règlement;
- b) Les travaux effectués sans l'obtention d'un permis de construire ou d'un certificat d'autorisation;
- c) Les travaux visant à prémunir un bâtiment contre les conséquences d'une inondation.

ARTICLE 9 : LES BÂTIMENTS NON ADMISSIBLES

Le programme ne s'applique pas aux bâtiments qui sont exempts de toute taxe foncière, municipale ou scolaire en vertu de l'article 204 de la Loi sur la fiscalité municipale (L.R.Q. C.F-2.1)

ARTICLE 10 : L'ADMISSIBILITÉ DES PERSONNES

Le présent programme est établi pour le bénéfice de toute personne physique ou morale qui, seule ou en copropriété divise ou indivise, détient un droit de propriété à l'égard de la totalité ou d'une partie d'un bâtiment admissible à la date de la signature de la demande d'aide financière prévue par le présent programme et dont le projet est admissible en vertu du présent programme. Ce bénéfice est transférable à une autre personne physique ou morale dans le cadre d'une transaction immobilière effectuée entre la date de la demande et la date du versement de l'aide financière.

ARTICLE 11 : LE TRAITEMENT DES DEMANDES

Une demande d'aide financière ne peut être reçue et traitée par l'inspecteur en bâtiment et le trésorier que si elle est complète conformément aux dispositions du présent règlement.

ARTICLE 12 : LES RENSEIGNEMENTS SUPPLÉMENTAIRES

L'inspecteur en bâtiment et le trésorier peuvent, d'office et à tout moment, surseoir à l'étude d'une demande d'aide financière jusqu'à ce que le propriétaire ait fourni tout renseignement ou document qu'ils estiment nécessaire à l'application du présent programme et pour établir la conformité de la demande d'aide financière.

ARTICLE 13 : L'ARRÊT DU PROGRAMME

La Ville peut mettre fin au présent programme en tout temps. À compter du jour de la prise d'effet de la cessation, aucune aide financière ne peut être accordée pour une demande incomplète de permis ou certificat pour les travaux admissibles.

Section II : Cheminement et traitement de la demande

ARTICLE 14 : DEMANDE D'AIDE FINANCIÈRE

Le propriétaire qui désire obtenir une aide financière doit d'abord compléter et signer une demande d'admissibilité sur le formulaire prescrit par la Ville, ci-joint en annexe I.

ARTICLE 15 : LE DÉPÔT DE SOUMISSIONS

Le propriétaire doit obtenir au moins une soumission par un entrepreneur accrédité et une copie conforme de la licence d'accréditation de chaque entrepreneur soumissionnaire pour la réalisation des travaux admissibles et celles-ci doivent être déposées en accompagnement avec la demande de permis de construire ou d'un certificat d'autorisation et avec la demande d'admissibilité.

ARTICLE 16 : CHEMINEMENT DE LA DEMANDE D'ADMISIBILITÉ ET DU CERTIFICAT D'AIDE FINANCIÈRE

Lorsque dûment complété, l'inspecteur transmet la demande d'admissibilité au trésorier. Il transmet également le certificat d'aide financière, ci-joint en annexe II, avec la section réservée à l'inspecteur en bâtiment dûment remplie.

ARTICLE 17 : COÛTS ADMISSIBLES ET MONTANT DE L'AIDE FINANCIÈRE

Les coûts admissibles, pour les fins du calcul de l'aide financière, sont :

- a) Le coût avant taxes de la main-d'œuvre d'un entrepreneur accrédité et celui des matériaux neufs utilisés, le tout sur production de factures;
- b) Les honoraires avant taxes pour la préparation des plans et devis ainsi que les autres frais d'expertise liés à la réalisation des travaux admissibles.

Dans tous les cas de travaux admissibles, le montant de l'aide financière est calculé de la façon suivante :

Coût avant taxes des travaux admissibles	Montant de l'aide financière
Moins de 25 000 \$	0 \$
25 000 \$	5 000 \$
Entre 25 000 \$ et 50 000 \$	20 % du coût des travaux
50 000 \$ et plus	10 000 \$

La Ville, pour établir le montant maximal admissible de l'aide financière, se base sur le montant de la plus basse soumission, si plusieurs soumissions sont fournies.

ARTICLE 18 : LA RECEVABILITÉ DES DEMANDES

Une demande d'aide financière peut être acceptée par le trésorier même si le montant de l'aide financière excède le solde disponible de la portion de l'enveloppe budgétaire du programme affectée à l'intervention dans laquelle s'inscrit cette demande. Dans cette éventualité, le montant de l'aide équivaut à ce solde. Le conseil se réserve toutefois le privilège de verser le montant résiduel si le programme est reconduit pour la prochaine année financière.

ARTICLE 19 : L'ÉMISSION DU CERTIFICAT D'AIDE FINANCIÈRE

Après avoir examinée la demande d'aide financière et, au besoin, après que l'inspecteur en bâtiment ait inspecté le bâtiment visé par cette demande, le trésorier complète, signe et transfère au propriétaire du bâtiment ainsi qu'à l'inspecteur en bâtiment, le certificat d'aide financière à la condition que cette demande soit conforme au programme. Le certificat d'aide financière est émis au plus tard 30 jours après la réception de la demande complète d'aide financière. Si le certificat d'aide financière ne peut être émis, l'inspecteur ou le trésorier en fait connaître, par écrit, les motifs au propriétaire.

ARTICLE 20 : L'ÉMISSION DU PERMIS DE CONSTRUIRE OU CERTIFICAT DE RÉPARATION ET LA RÉALISATION DES TRAVAUX

Après avoir reçu le certificat d'aide financière du trésorier, l'inspecteur doit communiquer avec le propriétaire et émettre le permis ou certificat. La date d'émission du permis ou certificat ainsi que la date limite de fin des travaux doivent être communiquées au propriétaire.

Les travaux doivent être effectués par un entrepreneur accrédité.

ARTICLE 21 : L'OCCURRENCE D'UN SINISTRE

Dans le cas d'un bâtiment ayant fait 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 en rapport avec ce sinistre en vertu d'un contrat d'assurance ou, en absence d'un tel contrat, du montant de la perte établie par la Ville.

ARTICLE 22 : LA FIN DES TRAVAUX

Lorsque les travaux visés par la demande d'aide financière sont complétés, le propriétaire doit en aviser l'inspecteur en bâtiment. L'inspecteur en bâtiment procède alors à une inspection des travaux. L'inspecteur en bâtiment peut exiger que des correctifs soient apportés aux travaux effectués si ceux-ci ne sont pas conformes aux plans et devis associés au permis ou certificat d'autorisation émis ou aux exigences du programme.

Le propriétaire doit également remettre à l'inspecteur toutes les copies de factures (pièces justificatives) des entrepreneurs ayant exécutés les travaux et autres honoraires admissibles, tel que requis dans le formulaire intitulé « Compilation des coûts admissibles au programme » ci-joint en annexe III. L'inspecteur transmet par la suite ce dernier formulaire au trésorier pour traitement.

ARTICLE 23 : LA DATE LIMITE DE FIN DES TRAVAUX ET PÉNALITÉS DE RETARD APPLICABLES

Les travaux admissibles ayant fait l'objet d'un permis de construction ou certificat d'autorisation en bonne et due forme doivent être complétés dans un délai maximal de 6 mois à compter de la date d'émission du permis de construire ou certificat d'autorisation émis, le cas échéant (avis à l'inspecteur, article 21). Tout retard à ce délai entraînera une diminution de l'aide financière à raison de 1 000\$ par mois de retard. Est considéré comme un mois de retard, dès qu'il y a un retard d'une journée du délai de 6 mois calculé en lien avec la date d'émission du permis et certificat, jusqu'au jour anniversaire du mois. Dès le jour qui suit cette date anniversaire, un 2^e mois est comptabilisé et ainsi de suite.

ARTICLE 24 : LE VERSEMENT DE L'AIDE FINANCIÈRE

Après avoir constaté que les travaux visés par la demande d'aide financière ont été exécutés conformément aux règlements applicables, après avoir reçu copie du rapport de l'inspecteur confirmant la fin des travaux et leur conformité aux règlements et après avoir reçu copie de l'annexe III et des pièces justificatives relatives aux dépenses admissibles encourues par le propriétaire, le trésorier vérifie et atteste ce dernier formulaire et émet le paiement de l'aide financière prévue au programme au propriétaire si les taxes municipales exigibles à l'égard de l'immeuble faisant l'objet de la demande sont payées.

Le montant d'aide à verser est le plus bas des montants entre le montant établi à l'annexe II (basé sur les soumissions) et le montant calculé à l'annexe III (basé sur les coûts réels).

L'aide financière est payable au(x) propriétaire(s) à la fin des travaux sur la base d'un rapport de fin de travaux signé par l'inspecteur dans les 60 jours de la réception au Service de la trésorerie de la Ville de Windsor de ce rapport et des factures reliées à l'exécution des travaux, vérifiées et attestées par le trésorier.

ARTICLE 25 : LA RÉVOCATION DE L'AIDE FINANCIÈRE

La Ville peut également révoquer à tout moment l'octroi d'une aide financière s'il est porté à sa connaissance tout fait qui rend la demande d'aide financière du propriétaire non conforme aux dispositions du programme, inexacte ou incomplète, ou qui a pu en rendre la production irrégulière.

ARTICLE 26 : LE REMBOURSEMENT DE L'AIDE FINANCIÈRE

Un propriétaire doit rembourser à la Ville tout montant reçu lorsqu'il a fait une fausse déclaration ou lorsque l'octroi de l'aide financière a été révoqué.

Au sens du présent article, constitue une fausse déclaration, toute déclaration ou renseignement erroné ainsi que toute omission ou information incomplète ayant eu pour effet direct ou indirect le versement par la Ville d'une aide financière à laquelle le propriétaire n'avait pas droit.

En outre, le propriétaire doit rembourser l'aide financière qui lui a été payée s'il est porté à la connaissance de la Ville qu'il a fait une fausse déclaration, qu'il a fourni des renseignements incomplets ou inexacts ou qu'il n'a pas respecté les dispositions du présent règlement.

ARTICLE 27 : ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la Loi.

Sylvie Bureau
Mairesse

Sylvain Saint-Cyr
Directeur général et greffier

ADOPTÉ LE 21 MAI 2013
ENTRÉ EN VIGUEUR LE 29 MAI 2013