Règlement numéro 2019-163

Relatif au programme de revitalisation

Considérant que la Municipalité de Compton désire se prévaloir des dispositions de l'article 85.2 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, afin d'adopter par règlement un programme de revitalisation à l'égard d'un secteur qu'elle délimite, à l'intérieur de toute zone identifiée au règlement de zonage, dans lequel la majorité des bâtiments ont été construits depuis au moins vingt (20) ans et dont la superficie est composée pour moins de 25 % de terrains non bâtis;

Considérant que ce programme de revitalisation détermine les personnes susceptibles de bénéficier de son application, les immeubles qui peuvent en faire l'objet, la nature des activités visées, la nature de l'aide financière, y compris l'octroi d'un crédit de taxes, qui peut être accordé, de même que la durée de cette aide, laquelle ne peut excéder cinq (5) ans et les conditions et modalités relatives à son application;

Considérant que par ce programme de revitalisation, le crédit de taxes s'applique seulement à l'égard des taxes foncières générales;

Considérant qu'il est à propos et dans l'intérêt de la Municipalité de Compton et de ses contribuables de mettre en vigueur les dispositions de ce règlement dans le but de favoriser, d'inciter et de soutenir les projets de construction, de rénovation, d'agrandissement et d'ajout de logements;

Considérant qu'un avis de motion a été donné lors de la séance ordinaire du conseil tenue le 8 octobre 2019;

Considérant que le projet de règlement a été déposé à la séance ordinaire du conseil tenue le 8 octobre 2019;

Considérant que chacun des membres du conseil reconnaît avoir reçu une copie du règlement dans les délais requis et déclare l'avoir lu et renonce à sa lecture;

Considérant que ce présent règlement ne contient aucune disposition propre à un règlement susceptible d'approbation référendaire;

EN CONSÉQUENCE,

Le conseil décrète ce qui suit :

ARTICLE 1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1.1 Objet du règlement

Le présent règlement vise à accorder une aide financière aux propriétaires d'immeubles inscrits au rôle d'évaluation foncière, par le biais d'un crédit de taxes pour des travaux réalisés en conformité au présent règlement dans le but d'améliorer la qualité du cadre bâti et de stimuler la revitalisation du noyau villageois.

1.2 Territoire assujetti
(R 2019-163-1.20/A : 3)

Le présent règlement s'applique aux zones identifiées ci-dessous :

V1	H20	H1, H6, H13	H2, H4, H5, H9, H10, H11, H12, H14, H15 et H 19	H3, H7, H8, H16, H17 et H18
C4 à C11	C1, C2, C3 et C13	I1, I2	P-1 à P-6	C12

1.3 Validité

Le conseil de la Municipalité de Compton décrète le présent règlement dans son ensemble et également chapitre par chapitre, article par article, alinéa par alinéa, paragraphe par paragraphe et sous-paragraphe par sous-paragraphe de manière à ce que si un chapitre, un article, un alinéa, un paragraphe ou un sous-paragraphe de ce règlement était ou devait être en ce jour déclaré nul ou non avenu par un tribunal compétent, les autres dispositions du présent règlement continueraient de s'appliquer.

ARTICLE 2. DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

2.1 Terminologie

AGRANDISSEMENT
Travaux ayant pour but d'augmenter la superficie au sol ou la superficie de plancher ou le volume d'un bâtiment ou les dimensions de toute construction ou terrain.

BÂTIMENT PRINCIPAL
Bâtiment servant à l'usage principal ou aux usages principaux autorisés sur le terrain où il est érigé. Lorsque la construction est divisée par un ou des murs mitoyens ou pouvant devenir mitoyens, et ce, du sous-sol jusqu'au toit, chaque unité ainsi divisée sera considérée comme un bâtiment principal.

CONSTRUCTION
Tout assemblage ordonné de matériaux pouvant être érigé, édifié ou construit et relié ou fixé au sol.

ENTRETIEN
Soins, travaux qu'exige le maintien en bon état d'une construction ou d'une partie de construction.

EXERCICE FINANCIER
Désigne la période comprise entre le 1er janvier et le 31 décembre de chaque année.

LOGEMENT
Pièce ou suite de pièces aménagées dans un bâtiment principal ou une partie de bâtiment principal, pourvue d'armoires de cuisine, d'un évier, d'une cuisinière électrique ou au gaz, d'une salle de bain (toilette, lavabo et bain ou douche) et des commodités de chauffage et destinée à servir de domicile à une ou plusieurs personnes.

MODIFICATION
Voir **RÉNOVATION**

MODIFICATION DU RÔLE
Augmentation ou diminution de la valeur de l'unité d'évaluation au rôle d'évaluation foncière de la Municipalité de Compton.

MUNICIPALITÉ
Signifie la Municipalité de Compton.

PROGRAMME
Le programme de revitalisation institué par le présent règlement.

PROPRIÉTAIRE

Personne physique ou morale inscrite au rôle d'évaluation foncière de la Municipalité de Compton comme propriétaire d'un immeuble.

RECONSTRUCTION
Travaux ayant pour but de reconstruire en tout ou en partie un bâtiment ou une construction.

RÉNOVATION
Tout changement, transformation, modification, réfection, consolidation d'un bâtiment ou d'une construction n'ayant pas pour effet d'accroître le volume, la superficie au sol ou la superficie de plancher de ce bâtiment ou de cette construction.

RÉPARATION
Voir ENTRETIEN

TAXE FONCIÈRE GÉNÉRALE
Signifie le taux de taxe foncière de base ainsi que le taux de la taxe foncière sur les immeubles non résidentiels, tel que défini annuellement par le règlement.

TERRAIN VACANT
Signifie un terrain sans aucun bâtiment principal ou dont l'ensemble des bâtiments a une valeur représentant moins de 25 % de celle du terrain, le tout, selon le rôle d'évaluation foncière.

USAGE
Fin à laquelle un immeuble, un bâtiment, une construction, un établissement, un local, un terrain ou une de leurs parties est utilisé, occupée ou destinée à être utilisée ou occupée.

ARTICLE 3. DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

3.1 Administration du règlement

Le directeur du service d'urbanisme, la trésorière et le directeur général sont responsables de l'administration et de l'application du présent règlement.

3.2 Lois et règlements

Tous les travaux doivent être exécutés en conformité aux règlements de la Municipalité notamment aux règlements d'urbanisme, en conformité aux règlements de la MRC de Coaticook ainsi qu'à toute autre loi ou règlement provincial ou fédéral.

ARTICLE 4. ADMISSIBILITÉ AU PROGRAMME DE REVITALISATION

4.1 Personnes admissibles

Toute personne physique ou morale inscrite au rôle d'évaluation foncière de la Municipalité comme propriétaire d'un immeuble.

4.2 Immeubles admissibles

Tout bâtiment principal existant et tout terrain vacant à la date d'entrée en vigueur du présent règlement situé dans ledit secteur identifié à l'article 1.2 du présent règlement.

4.3 Nature des travaux admissibles

Le programme de revitalisation s'applique uniquement aux travaux suivants :

1. Construction d'un nouveau bâtiment principal sur un terrain vacant;
2. Agrandissement d'un bâtiment principal entraînant une hausse de plus de 50 000 $ de l'évaluation telle qu'elle apparaît au rôle d'évaluation de l'exercice foncier au cours duquel les travaux ont été complétés;
3. Rénovation d'un bâtiment principal entraînant une hausse de plus de 50 000 $ de l'évaluation telle qu'elle apparaît au rôle d'évaluation de l'exercice foncier au cours duquel les travaux ont été complétés;

4. Reconstruction d'un bâtiment principal ayant été sinistré à la suite d'un acte fortuit;
5. Création de logements résidentiels;
6. Création de locaux commerciaux.

ARTICLE 5. NATURE DE L'AIDE FINANCIÈRE

5.1 Crédit de taxes foncières

À l'égard des travaux admissibles, la Municipalité accorde un crédit de taxes ayant pour objet de compenser à l'augmentation des taxes foncières des immeubles du secteur visé par le présent règlement pouvant résulter de la hausse de leur évaluation à la suite de la réalisation des travaux.

Le crédit de taxes auquel un propriétaire a droit correspond aux sommes suivantes :

1. Pour les 24 mois suivants, les travaux qui ont été complétés, le crédit de taxes est égal à la différence entre le montant des taxes foncières générales qui aurait été dû si l'évaluation de l'immeuble n'avait pas été modifiée ou si les travaux n'avaient pas eu lieu, et le montant des taxes foncières générales dû à la fin des travaux découlant de l'augmentation de la valeur de l'immeuble;
2. Seules les augmentations de valeur relatives aux bâtiments sont considérées. Les terrains et/ou aménagements paysagers ne sont pas considérés dans le présent règlement;
3. Dans le cas où la période du crédit de taxes coïncide avec le dépôt d'un nouveau rôle d'évaluation foncière, le crédit sera accordé sur l'augmentation de valeur de l'année au cours de laquelle les travaux ont été effectués et ajusté l'année suivante selon le nouveau dépôt de rôle. Cette nouvelle valeur ajustée sera conservée pour le reste des 24 mois de crédit;
4. Le crédit de taxes maximal pouvant être accordé *ne* peut excéder 4 000 $ pour la période prescrite.

Seules les taxes foncières générales sont admissibles pour les fins du présent règlement.

5.2 Certificat de l'évaluateur agréé

Le certificat émis par l'évaluateur agréé pour modifier le rôle d'évaluation suite aux travaux est le seul document attestant de l'augmentation de la valeur de l'immeuble, sous réserve de toute décision pouvant être rendue suite à sa contestation.

5.3 Contestation du rôle

En tout état de cause, le crédit de taxes n'est attribuable qu'après que les délais pour déposer toute contestation de la valeur inscrite au rôle d'évaluation foncière de la municipalité sont expirés, et si une inscription au rôle d'évaluation visée par le crédit fait l'objet d'une contestation, le crédit n'est attribué qu'après qu'une décision finale soit rendue à l'égard de la valeur à attribuer à l'immeuble visé.

5.4 Mode de paiement du crédit de taxes

Le crédit de taxes accordé en vertu du règlement est directement crédité sur le compte de taxes pour l'immeuble visé, et ce, aux dates d'échéance et selon les modalités de paiement des comptes de taxes telles qu'établies par règlement du conseil de la Municipalité.

Advenant que le propriétaire bénéficiant du crédit de taxes visé par le présent règlement soit un débiteur en défaut d'une créance envers la Municipalité, cette dernière a le droit d'opérer compensation avec les montants du crédit de taxes dus audit propriétaire.

5.5 Acquéreur subséquent

Le crédit de taxes applicable en vertu de ce règlement est versé à tout acquéreur subséquent, s'il est inscrit au rôle d'évaluation au moment du paiement.

ARTICLE 6. CONDITIONS D'ADMISSIBILITÉ

6.1 Conditions d'admissibilité au crédit de taxes

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

1. Un permis de construction ou un certificat d'autorisation, le cas échéant, a été délivré par le fonctionnaire désigné de la Municipalité préalablement à l'exécution des travaux;
2. Les travaux ont été effectués en conformité aux règlements de la Municipalité notamment aux règlements d'urbanisme, en conformité aux règlements de la MRC de Coaticook ainsi qu'à toute autre loi ou règlement provincial ou fédéral;
3. Les travaux sont terminés dans le délai prescrit par le permis ou le certificat d'autorisation, incluant les renouvellements;
4. Aucun arrérage de taxes municipales de quelque nature que ce soit n'est dû pour l'unité d'évaluation visée;
5. Aucun avis ou constat d'infraction à la réglementation municipale ne doit avoir été délivré à l'égard de l'immeuble concerné ou de son usage.

ARTICLE 7. DISPOSITIONS FINALES

7.1 Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Signé	*Signé*
Bernard Vanasse	Philippe De Courval
Maire	Secrétaire-trésorier
	Directeur général

Avis de motion :	8 octobre 2019
Dépôt :	8 octobre 2019
Adoption :	12 novembre 2019
Avis public :	18 novembre 2019
EEV :	18 novembre 2019
Modifié le :	8 décembre 2020
EEV :	14 décembre 2020