

**CODIFICATION ADMINISTRATIVE DU RÈGLEMENT VS-R-2012-107  
DE LA VILLE DE SAGUENAY AYANT POUR OBJET D'ADOPTER UN  
PROGRAMME DE COMPENSATION EN ZONE DE CONTRAINTES  
(24103-05-001)**

**AVERTISSEMENT**

Le présent document constitue une codification administrative du règlement VS-R-2012-107 adopté par le conseil municipal de la Ville de Saguenay.

Cette codification intègre les modifications apportées au règlement VS-R-2012-107

Cette codification doit être considérée comme un document de travail facilitant la consultation du règlement VS-R-2012-107 en y intégrant les modifications qui lui ont été apportées.

S'il y a divergence entre la présente codification administrative et le contenu du règlement VS-R-2012-107 ou de ses règlements modificateurs, le texte original adopté et en vigueur est celui qui prévaut.

Liste des règlements pris en considération aux fins de cette codification administrative :

<b>Numéro du règlement</b>	<b>Adoption</b>	<b>Entrée en vigueur</b>
<a href="#">VS-R-2012-107</a>	3 décembre 2012	5 décembre 2012
<a href="#">VS-R-2013-63</a>	6 mai 2013	9 mai 2013
<a href="#">VS-R-2016-132</a>	3 octobre 2016	5 octobre 2016
<a href="#">VS-R-2018-15</a>	5 février 2018	7 février 2018
<a href="#">VS-R-2018-53</a>	7 mai 2018	9 mai 2018

**CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC  
DISTRICT DE CHICOUTIMI  
VILLE DE SAGUENAY**

RÈGLEMENT NUMÉRO VS-R-2012-107 AYANT  
POUR OBJET D'ADOPTER UN PROGRAMME DE  
COMPENSATION EN ZONE DE CONTRAINTES  
(24103-05-001)

---

Règlement numéro VS-R-2012-107 passé et adopté à une séance du conseil municipal de la Ville de Saguenay, tenue dans la salle du conseil, le 3 décembre 2012.

**PRÉAMBULE**

ATTENDU que le conseil estime opportun d'adopter un programme d'aide ayant pour but de compenser la perte de valeur d'un terrain ou de mise en valeur d'un terrain lorsque cette perte découle de l'application d'un règlement de la Ville y interdisant la construction ou la reconstruction d'un immeuble résidentiel pour des motifs liés à une contrainte naturelle, soit les zones de mouvements de sol;

ATTENDU les pouvoirs conférés à la Ville par la Loi concernant la Ville de Saguenay (projet de loi #214) ;

ATTENDU que la compensation sera accordée sous forme de crédit de taxes;

ATTENDU qu'un avis de motion du présent règlement a été régulièrement donné, savoir à la séance ordinaire du conseil, du 5 novembre 2012;

À CES CAUSES, il est décrété ce qui suit:

## **CHAPITRE 1 DÉFINITION**

### **ARTICLE 1 - Définition**

Dans le présent règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, les mots ou expressions ont le sens spécifié au règlement de zonage VS-R-2012-3.

---

VS-R-2012-107, a.1;

## **CHAPITRE 2 OBJECTIF DU PROGRAMME**

### **ARTICLE 2- Objet**

La Ville décrète l'adoption d'un programme d'aide ayant pour but de compenser la perte de valeur d'un terrain ou de mise en valeur lorsque cette perte découle de l'application d'un règlement de la Ville y interdisant la construction ou la reconstruction d'un immeuble résidentiel pour des motifs liés à une contrainte naturelle soit spécifiquement pour deux situations:

- Un terrain vacant à vocation résidentielle situé dans une zone RA1 spécifiée au règlement de zonage VS-R-2012-3;
- Un terrain étant l'assise d'une construction résidentielle, détruite par un sinistre, et situé dans une zone de contraintes de mouvements de sol spécifiée au règlement de zonage VS-R-2012-3.

---

VS-R-2012-107, a.2;

### **ARTICLE 3 - Aide**

Dans le cadre du programme d'aide, la Ville accorde un crédit de taxes établi par les présentes au propriétaire d'une unité d'évaluation qui répond aux conditions du programme ci-après mentionnées. Dans la mesure où la demande respecte toutes les conditions, le Trésorier est autorisé à créditer annuellement au compte de taxes de ladite unité d'évaluation le crédit de taxes décrit ci-après.

---

VS-R-2012-107, a.3;

## **CHAPITRE 3 CONDITIONS DU PROGRAMME APPLICABLES AUX ZONES RA1**

### **ARTICLE 4- Conditions générales d'admissibilité**

Pour être admissible, le requérant doit être propriétaire d'un terrain qui respecte l'ensemble des conditions suivantes:

- Le terrain ne peut être construit car il n'y a pas d'emplacement conforme possible de la construction résidentielle projetée située en dehors de la zone RA1 sommet ou base;
- Le terrain n'est pas situé dans un talus (zones N, NA, NS ou NH) ou dans une marge de précaution spécifiée au règlement de zonage VS-R-2012-3;
- Le terrain n'est pas situé dans la zone agricole déterminée par la Loi sur la Protection du territoire et des activités agricoles à moins qu'il n'est fait l'objet d'une autorisation de la Commission de protection du territoire Québec ou qu'il s'agit d'un îlot déstructuré;
- Le terrain est loti et il est conforme ou bénéficie de droits acquis permettant la construction d'une résidence. Si le terrain n'est pas loti, il est possible de le lotir conformément au règlement de lotissement VS-R-2012-4.

La deuxième condition ne s'applique pas si un emplacement sur le terrain permet la construction en étant en dehors des zones ou des marges de précaution ou dans la mesure où une expertise géotechnique ou des travaux de stabilisation permettent de confirmer la possibilité de construire.

---

VS-R-2012-107, a.4; VS-R-2013-63, a.1

ARTICLE 5 - Propriété

Le terrain spécifié à l'article 4 est la propriété du requérant et ce depuis l'entrée en vigueur d'un règlement de la Ville y interdisant la construction ou la reconstruction d'un immeuble résidentiel pour des motifs liés à une contrainte naturelle de type RA1. L'obtention d'une propriété par déclaration de transmission n'est cependant pas assujettie à cette condition.

---

VS-R-2012-107, a.5; VS-R-2013-63, a.1

ARTICLE 6 - Propriété pour compensation

Le crédit est applicable uniquement sur une unité d'évaluation inscrite au rôle d'évaluation de Saguenay et sur lequel il y a un bâtiment principal qui constitue le domicile du requérant.

---

VS-R-2012-107, a.6; VS-R-2013-63, a.1

#### **CHAPITRE 4 CRÉDIT DE TAXES APPLICABLE AUX ZONES RA1**

ARTICLE 7- Perte applicable

La perte applicable pour le crédit de taxes est la valeur totale établie comme suit:

Terrain: Valeur d'un terrain dont la superficie est égale à celle requise pour la construction d'une résidence.

La valeur est établie selon la valeur du terrain inscrite au rôle d'évaluation foncière de la Ville équivalent soit :

- au montant le plus élevé entre la période d'entrée en vigueur d'un règlement y interdisant la construction ou la reconstruction d'un immeuble résidentiel pour des motifs liés à une des contraintes relatives aux glissements de terrain de type RA1 et d'entrée en vigueur des présentes.

OU

- au montant lors de la date de possession ou construction exigée à l'article 6 est reconnue substantiellement terminée au sens de l'article 32 de la *Loi sur la Fiscalité municipale*.

Si le terrain n'est pas une unité foncière distincte, sa valeur est établie selon le prorata de la superficie.

- Frais de mise en valeur du terrain: Les frais d'un arpenteur pour la réalisation d'un plan projet d'implantation et d'un professionnel ou technologue pour la réalisation des plans de construction ou d'aménagement. Ces derniers frais ne peuvent cependant constituer une perte si lesdits plans ont servi à la construction de la résidence tel que stipulé à l'article 6. Dans le cas où un requérant autre que le propriétaire, mais jouissait d'une promesse de vente, a engagé des frais pour mettre en valeur un terrain concerné, celui-ci peut bénéficier du crédit dans la mesure où toutes les informations requises le démontrent et que ces frais aient été engagés au plus tard trois ans avant l'entrée en vigueur d'un règlement de la Ville y interdisant la construction ou la reconstruction d'un immeuble résidentiel pour des motifs liés à une contrainte naturelle de type RA1. Sont aussi

reconnus comme frais de mise en valeur du terrain, les frais de permis de construction et de lotissement ainsi que de cession pour fins de parc exigés par la Ville. Si un terrain a été cédé à la Ville pour fins de parc, aucune compensation ne peut être accordée. Tous ces frais doivent concerner la mise en valeur du terrain spécifié à l'article 4.

---

VS-R-2012-107, a.7; VS-R-2013-63, a.1; VS-R-2016-132, a.1; VS-R-2018-53, a.1;

ARTICLE 8 -           Crédit de taxes

L'aide accordée par la Ville consiste en un crédit de taxes et de tarifications équivalant à 100% de la taxe foncière et toutes les tarifications applicables à une unité d'évaluation ayant fait l'objet d'une construction ou d'une possession admissible (article 6) et ce jusqu'au maximum établi à l'article 9.

---

VS-R-2012-107, a.8;

ARTICLE 9 -           Maximum du crédit

Le crédit de taxe ne peut dépasser les maximums suivants applicables à la perte établie à l'article 7 :

Terrain non desservi	15 000 \$
Terrain partiellement desservi (aqueduc ou égouts)	30 000 \$
Terrain desservi (aqueduc et égouts)	45 000 \$

---

VS-R-2012-107, a.9; VS-R-2018-53, a.1;

ARTICLE 10-         Durée du crédit

Le crédit de taxes est applicable aux taxes foncières annuelles exigées sur une période maximale de vingt (20) ans.

---

VS-R-2012-107, a.10;

**CHAPITRE 5**  
**CONDITIONS DU PROGRAMME APPLICABLES AUX BÂTIMENTS DÉTRUITS PAR**  
**SINISTRE**

ARTICLE 11-         Conditions générales d'admissibilité

Pour être admissible, le requérant doit être propriétaire d'un terrain qui respecte l'ensemble des conditions suivantes:

- Le terrain est l'assise d'un bâtiment résidentiel principal qui a été détruit par un sinistre et pour lequel les dispositions des règlements d'urbanisme empêche la reconstruction sur le même emplacement à moins qu'une expertise géotechnique le permette;
- Ce terrain, ne peut être l'assise de la construction résidentielle car une étude géotechnique démontre que celui-ci ne peut être l'emplacement de la construction résidentielle projetée compte tenu de la contrainte de mouvements de sol ou à moins que des travaux de protection ou de stabilisation soient réalisés.

---

VS-R-2012-107, a.11;

ARTICLE 12 -         Propriété

Le terrain spécifié à l'article 11 est la propriété du requérant et la construction résidentielle détruite qui s'y trouve constitue son domicile.

---

VS-R-2012-107, a.12;

ARTICLE 13 - Construction

Le requérant réalise une construction résidentielle sur le territoire de Saguenay et il en est le propriétaire occupant. Cette résidence constitue son domicile. La construction résidentielle est de type unifamilial, bifamilial ou trifamilial. Le projet a fait l'objet d'un permis et est conforme aux règlements d'urbanisme. La valeur foncière minimale de la construction est de 100 000\$. La construction a été réalisée suite à l'évènement qui a rendu son terrain admissible en vertu de l'article 11.

---

VS-R-2012-107, a.13;

**CHAPITRE 6**  
**CRÉDIT DE TAXES APPLICABLE AUX BÂTIMENTS DÉTRUITS PAR SINISTRE**

ARTICLE 14- Perte applicable

La perte applicable pour le crédit de taxes est la valeur totale établit comme suit:

- Terrain: Valeur du terrain inscrite au rôle d'évaluation foncière de la Ville au moment de l'entrée en vigueur d'un règlement de la Ville y interdisant la construction ou la reconstruction d'un immeuble résidentiel pour des motifs liés à une contrainte naturelle. Ce terrain, conformément à l'article 11 ne peut plus être à nouveau l'assise d'une construction. Il n'y a pas de perte de valeur de terrain si des travaux de protection ou de stabilisation sont réalisés et que ledit terrain redevient constructible.
- Frais de mise en valeur du terrain: Les frais de l'expertise géotechnique, autre qu'un avis technique, en vue de préciser les possibilités de construction sur le terrain visé à l'article 10. Ces frais peuvent inclure des frais de forage et de laboratoire. Les frais des travaux de protection ou de stabilité qui permettent la reconstruction de la résidence sur le site.

---

VS-R-2012-107, a.14;

ARTICLE 15 - Crédit de taxes

L'aide accordée par la Ville consiste en un crédit de taxes et de tarifications équivalant à 100% de la taxe foncière et toutes les tarifications applicables à une unité d'évaluation ayant fait l'objet d'une construction admissible (article 13) et ce jusqu'au maximum établi à l'article 16.

---

VS-R-2012-107, a.15;

ARTICLE 16 - Maximum du crédit

Le crédit de taxes applicable à la perte établie à l'article 14 ne peut dépasser 45 000\$. Aucun crédit de taxes pour la perte n'est consenti pour une construction qui dépasse la cinquième année suivant le sinistre qui a rendu la propriété admissible en vertu de l'article 11.

---

VS-R-2012-107, a.16;

ARTICLE 17 - Durée du crédit

Le crédit de taxes est applicable aux taxes foncières annuelles exigées sur une période maximale

de vingt (20) ans. Ce délai se calcul à partir de la date du sinistre.

---

VS-R-2012-107, a.17;

## **CHAPITRE 7 AUTRES CONDITIONS ET LIMITATIONS DU PROGRAMME**

### ARTICLE 18- Transfert de propriété

En cas de transaction, le droit au crédit de taxes foncières, pour tout exercice financier ultérieur à celui du transfert, est dévolu à une autre propriété du requérant et ce, selon les mêmes conditions dans la mesure où le requérant respecte l'ensemble des conditions du programme.

---

VS-R-2012-107, a.18;

### ARTICLE 19- Cession de la propriété à la Ville

Le requérant qui obtient un crédit de taxes pour une perte applicable à la valeur du terrain ou dont le ministère de la Sécurité Publique a émis un rapport qui conclut que le terrain n'est plus constructible et que la propriété doit être détruite en raison d'un risque éminent de glissement de terrain est tenu de céder ledit terrain à la Ville pour 1\$. Les frais de notaire seront alors à la charge de la Ville.

En ce cas, le maire ou le maire suppléant et le greffier ou le greffier adjoint sont autorisés à signer l'acte de cession pour et au nom de la Ville de Saguenay.

---

VS-R-2012-107, a.19; VS-R-2018-15, a.1;

### ARTICLE 20 - Contestation du rôle

En cas de contestation d'une inscription au rôle d'un immeuble susceptible de faire l'objet d'un crédit de taxes, le crédit est ajusté à partir du moment où une décision finale est rendue sur cette contestation.

---

VS-R-2012-107, a.20;

### ARTICLE 21 - Autres taxes et tarifications

Pour bénéficier du crédit de taxes foncières, le requérant doit avoir réglé toutes formes d'arrérages de taxes, tarifications et de droits, incluant les intérêts et pénalités, auprès de la Ville, et ce, pour l'ensemble de ses propriétés. Cette condition ne s'applique pas à la propriété devant bénéficier du crédit de taxes indiquée à l'article 6. Dans ce cas, le crédit est appliqué contre les arriérés de taxes, y incluant les intérêts et pénalités.

---

VS-R-2012-107, a.21; VS-R-2013-63, a.1

### ARTICLE 22 - Nombre de demande

En vertu du présent programme, un propriétaire ne peut bénéficier que d'un seul crédit.

---

VS-R-2012-107, a.22;

ARTICLE 23 - Autres aides

Le crédit de taxe n'est pas applicable à une perte qui est autrement compensé par le gouvernement, la Ville ou une compagnie d'assurance.

---

VS-R-2012-107, a.23;

ARTICLE 24 - Documents

À la demande de la Ville, le requérant doit produire et signer, s'il y a lieu, tout document nécessaire pour confirmer une demande et donner effet au programme.

---

VS-R-2012-107, a.24;

ARTICLE 25 - Défauts

Dans le cas où un requérant du crédit de taxes a présenté de faux renseignements, celui-ci perd tout droit au crédit de taxes. Si applicable, la Ville réclame les crédits déjà versés.

---

VS-R-2012-107, a.25;

**CHAPITRE 8  
DISPOSITIONS FINALES**

ARTICLE 26 - Le présent règlement entrera en vigueur après que les formalités prescrites auront été dûment remplies selon la Loi.

---

VS-R-2012-107, a.26;

PASSÉ ET ADOPTÉ, tel que ci-dessus mentionné, en séance présidée par le maire.