

**CODIFICATION ADMINISTRATIVE DU RÈGLEMENT VS-R-2016-137
DE LA VILLE DE SAGUENAY CONCERNANT L'ADOPTION D'UN
PROGRAMME DE REVITALISATION DU CENTRE-VILLE DE PORT-
ALFRED ET ABROGEANT LE RÈGLEMENT NUMÉRO VS-R-2016-62
(20254-04-003-009)**

AVERTISSEMENT

Le présent document constitue une codification administrative du règlement VS-R-2016-137 adopté par le conseil municipal de la Ville de Saguenay.

Cette codification intègre les modifications apportées au règlement VS-R-2016-137

Cette codification doit être considérée comme un document de travail facilitant la consultation du règlement VS-R-2016-137 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-2016-137 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 :

Numéro du règlement	Adoption	Entrée en vigueur
VS-R-2016-137	3 octobre 2016	13 décembre 2016
VS-R-2017-54	1 ^{er} mai 2017	3 mai 2017

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

RÈGLEMENT NUMÉRO VS-R-2016-137
CONCERNANT L'ADOPTION D'UN
PROGRAMME DE REVITALISATION DES
CENTRES-VILLES DE PORT-ALFRED ET DE
GRANDE-BAIE ET ABROGEANT LE
RÈGLEMENT NUMÉRO VS-R-2016-62 (20254-04-
003-009)

Règlement numéro VS-R-2016-137 passé et adopté à la séance du conseil municipal de la Ville de Saguenay tenue dans la salle du conseil, le 3 octobre 2016.

PRÉAMBULE

ATTENDU que le conseil estime opportun d'adopter un programme de revitalisation à l'égard des centres-villes de Port-Alfred et de Grande-Baie;

ATTENDU les pouvoirs conférés au conseil municipal par la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q. c. A-19.1);

ATTENDU qu'un avis de motion du présent règlement a été régulièrement donné, savoir à la séance ordinaire du 6 septembre 2016;

À CES CAUSES, il est décrété ce qui suit :

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1 - Secteurs admissibles

Le présent règlement s'applique aux secteurs admissibles apparaissant en liséré sur les plans identifiés **Programme de revitalisation des centres-villes de Port-Alfred et de Grande-Baie**, dossier : 20254 04 003 009. Le secteur du centre-ville de Port-Alfred apparaît sur le plan numéro 1 lequel est daté du 26 août 2016. Le secteur du centre-ville de Grande-Baie apparaît sur le plan numéro 2 lequel est daté du 17 mars 2017. Lesdits plans sont annexés au présent règlement pour en faire partie intégrante.

À l'intérieur de chacun des secteurs admissibles, la majorité des bâtiments ont été construits depuis au moins 20 ans et la superficie est composée pour moins de 25 % de terrains non bâtis.

VS-R-2016-137, a.1; VS-R-2017-54, a.1;

ARTICLE 2 - Projets admissibles

Dans le centre-ville de Port-Alfred, le présent règlement s'applique à tous les projets de décontamination de terrains, de démolition et de construction d'un nouveau bâtiment principal destiné à des fins commerciales, résidentielles de 4 logements et plus ou mixte commercial et résidentiel de 2 logements et plus.

Dans le centre-ville de Grande-Baie, le présent règlement s'applique aux travaux visant à corriger une défectuosité majeure, aux travaux de restauration des composantes extérieures ou aux travaux de rénovation intérieure des bâtiments résidentiels, commerciaux ou mixte résidentiel et commercial et qui ont un statut patrimonial légal.

VS-R-2016-137, a.2; VS-R-2017-54, a.1;

ARTICLE 3 - Effet

Le présent programme de revitalisation ne peut avoir d'effet que dans la mesure où le conseil décrète l'emprunt prévu au règlement créant le fonds de subventions dont l'avis de motion a été donné à la séance ordinaire du conseil municipal, le 6 septembre 2016.

Annulation

L'annulation par la Cour d'un quelconque des chapitres ou articles du présent règlement, en tout ou en partie, n'a pas pour effet d'annuler les autres chapitres ou articles du présent règlement.

VS-R-2016-137, a.3;

CHAPITRE 2 DÉFINITIONS

ARTICLE 4 - Dans le présent règlement, à moins que le contexte n'impose un sens différent, on entend par :

Bâtiment utilisé à des fins mixtes :

Bâtiment qui comprend un usage commercial de vente au détail ou de service et un usage résidentiel.

Toutefois, les usages compatibles à l'habitation ne sont pas considérés comme des usages commerciaux ou de services aux fins du présent programme.

Composantes extérieures d'un bâtiment :

Éléments architecturaux définissant les caractères constructif et stylistique d'un bâtiment tels les fondations, murs, toitures, portes, fenêtres, escaliers, galeries, balcons, mains-courantes, garde-corps et éléments d'ornementation.

Coût des travaux :

Aux fins des présentes, le coût des travaux inclut le coût des matériaux, de la main-d'œuvre et des taxes applicables.

Défectuosité majeure :

Anomalie ou défectuosité importante touchant un élément essentiel du bâtiment (fondations, structure, murs extérieurs, toiture, portes et fenêtres) qui constitue un danger réel ou une menace évidente et qui pourrait, si elle n'est pas corrigée, mettre en péril la pérennité du bâtiment ou la santé ou la sécurité des occupants.

Entrepreneur général :

Une personne dont l'activité principale consiste à organiser, à coordonner, à exécuter ou à faire exécuter, en tout ou en partie, des travaux de construction et à faire ou à présenter des soumissions, personnellement ou par personne interposée, dans le but d'exécuter ou de faire exécuter, en tout ou en partie, des travaux de construction.

L'entrepreneur doit détenir la licence d'entrepreneur appropriée de la Régie du bâtiment du Québec et maintenue en vigueur à la date de la demande de subvention et tout au long de la réalisation des travaux.

Fonctionnaire désigné :

Une personne, désignée par le chef de la Division des permis et programmes, affectée à l'analyse et au suivi des dossiers de demande de subvention.

Requérant :

Toute personne (physique ou morale) qui est propriétaire d'un bâtiment admissible et qui fait une demande de subvention dans le cadre du présent programme.

Travaux de décontamination :

Tous les travaux de décontamination du sol dus à la présence d'éléments qui suscitent des préoccupations environnementales tels hydrocarbures pétroliers, biphényles polychlorés (BPC), amiante, vermiculite, mousse isolante d'urée formaldéhydes (MIUF), moisissures, acariens, composés organiques volatils (COV), halocarbures, plomb, mercure, silice, radon, etc et dont les concentrations excèdent les valeurs réglementaires.

Travaux de rénovation intérieure :

Travaux qui consistent à réparer ou remplacer tout élément jugé en mauvais état, désuet, non fonctionnel ou non sécuritaire. Ces travaux incluent l'aménagement intérieur, la rénovation des salles de bains et des cuisines, la peinture, etc. Ces travaux n'incluent pas l'entretien régulier et usuel d'un bâtiment tel que la décoration intérieure.

Travaux de restauration :

Travaux qui consistent à remettre toutes composantes extérieures d'un bâtiment dans son état d'origine, en termes de matériaux, formes et proportions.

Lorsque remplacée, une composante extérieure doit être identique à l'original, en termes de matériaux, formes et proportions.

Tout autre matériau, composante ou travail devra être soumis au directeur du Service de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme, pour autorisation avant le début des travaux. Les travaux de peinture des composantes extérieures sont inclus dans la restauration. »

VS-R-2016-137, a.4; VS-R-2017-54, a.1;

CHAPITRE 3 DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

ARTICLE 5 - Bâtiments admissibles et bâtiments non admissibles

Bâtiments et terrains admissibles :

Dans le centre-ville de Port Alfred, tous les bâtiments qui comprennent ou comprendront un usage commercial, résidentiel ou mixte ainsi que les terrains vacants, sont admissibles.

Dans le centre-ville de Grande-Baie, tous les bâtiments résidentiels, commerciaux ou mixte résidentiel et commercial, qui ont un statut patrimonial légal accordé en vertu de la Loi sur le patrimoine culturel, sont admissibles.

Bâtiments non admissibles :

Ne sont pas admissibles au présent programme, les bâtiments suivants :

- Un bâtiment secondaire;
- Un bâtiment à utilisation saisonnière, un chalet;
- Un bâtiment appartenant à un établissement public ou à un établissement privé « conventionné » au sens de la Loi sur les services de santé et les services sociaux et non assujettis à la juridiction de la Régie du logement;
- Une habitation à loyer modique (H.L.M.);
- Un bâtiment qui fait l'objet de toute procédure remettant en cause le droit de propriété de ce bâtiment, comme par exemple, une saisie, une expropriation, etc.;
- Un bâtiment appartenant au gouvernement du Canada ou du Québec ou à un organisme relevant de l'un de ces gouvernements;
- Un bâtiment appartenant à une coopérative d'habitation ou à un organisme à but non lucratif qui reçoit, dans le cadre d'un programme d'habitation sociale administré par un organisme relevant du gouvernement du Canada ou du gouvernement du Québec, une aide continue pour défrayer le déficit d'exploitation;
- Un bâtiment qui fait l'objet d'une aide continue versée par le gouvernement du Canada ou le gouvernement du Québec dans le cadre d'un programme de logement social;
- Un bâtiment appartenant à une commission scolaire;
- Une maison mobile.

VS-R-2016-137, a.5; VS-R-2017-54, a.1;

ARTICLE 6 - Travaux admissibles

Tous les travaux de décontamination de terrain, de démolition et de construction d'un nouveau bâtiment principal à des fins commerciales, résidentielles ou mixtes sont admissibles.

Clauses particulières

6.1 Travaux effectués sans autorisation

Dans le centre-ville de Port Alfred, les travaux effectués préalablement à l'émission du certificat d'aide ne peuvent être admissibles au programme.

Dans le centre-ville de Grande-Baie, les travaux visant à corriger une défektivité majeure, les travaux de restauration extérieure ou les travaux de rénovation intérieure, tels que stipulés dans le présent règlement, sont admissibles.

6.2 Modification des travaux

Un requérant peut, après avoir obtenu une subvention et avoir débuté les travaux, requérir ou procéder à une modification des travaux préalablement autorisés, à la condition que les modifications n'imposent pas une augmentation du montant de la subvention maximale autorisée. Le tout est conditionnel à la disponibilité des budgets.

6.3 Zone inondable

Aucune subvention n'est applicable à un bâtiment situé dans une zone inondable de grand courant, sauf si des travaux visant à prémunir contre les risques d'une inondation ont été effectués ou si de tels travaux sont exécutés simultanément aux travaux reconnus par le présent programme.

VS-R-2016-137, a.6; VS-R-2017-54, a.1;

ARTICLE 7 - Procédure

Pour obtenir une subvention, le requérant doit suivre la procédure établie. Il doit utiliser les formulaires fournis par la Ville et remettre tous les documents exigés par le présent règlement et par le fonctionnaire désigné.

7.1 Inscription

Pour s'inscrire au programme, le requérant doit compléter et signer le formulaire de demande d'inscription au programme de subvention.

Toute inscription est recevable à compter de la date d'entrée en vigueur du présent règlement. Les demandes sont classées par ordre de date de dépôt. Un dossier qui n'est pas traité dans une phase peut être porté dans la phase suivante au rang où il était à la fin de la phase précédente.

Le fonctionnaire désigné vérifie l'admissibilité de la demande au présent programme. Si la demande est admissible, une lettre est transmise au requérant, l'invitant à participer au programme.

7.2 Demande provisoire de participation au programme de subvention

Le requérant doit prendre connaissance des conditions et exigences du programme. Il peut reporter le traitement de sa demande à une phase ultérieure

tout en conservant sa priorité de traitement.

Le requérant doit soumettre les documents suivants :

- Formulaire de demande provisoire de participation au programme de subvention dûment complété et signé;
- Attestation de propriété et copie des titres de propriété;
- Budget prévu pour la réalisation des travaux;
- Preuve confirmant le paiement des taxes;
- Certificat de localisation (s'il y a lieu);
- Demande de permis de construction (sauf les plans).

VS-R-2016-137, a.7;

ARTICLE 8 - Réserve budgétaire et dépôt des plans et documents

8.1 Réserve budgétaire

Dans un délai de quatre (4) semaines, advenant que la demande provisoire de participation au programme de subvention soit admissible, le fonctionnaire désigné procède à une réserve budgétaire pour un montant basé sur le budget soumis par le requérant. Sur demande du fonctionnaire désigné, le requérant doit fournir tout renseignement supplémentaire permettant de vérifier le budget du projet soumis et le corriger s'il y a lieu.

Dans tous les cas, les maximums de subvention indiqués au chapitre 4 s'appliquent ici en y faisant les adaptations nécessaires.

La réserve budgétaire ne constitue pas un engagement de la Ville à payer ce montant en subvention au requérant. Cette réserve est établie en autant qu'il y ait des fonds disponibles dans le programme, cette disponibilité s'établissant à partir du fonds initial moins les subventions déjà versées, les certifications d'aide émises et les réserves budgétaires enregistrées.

8.2 Délai pour le dépôt

Une fois la réserve budgétaire enregistrée et confirmée au requérant, celui-ci doit, dans un délai de douze (12) semaines, déposer des documents complets (plans et devis préparés par un architecte) au fonctionnaire désigné. Advenant que le requérant excède ce délai, la réserve budgétaire est annulée.

8.3 Correction et modification du projet

Si tous les documents exigés ont été fournis et que le projet est non conforme aux règlements municipaux, le requérant a quatre (4) semaines pour déposer de nouveaux plans et documents complets.

8.4 Appel d'offres et dépôt des soumissions

Lorsque tous les documents exigés ont été fournis, le fonctionnaire désigné statue sur la conformité du projet aux règlements municipaux.

Le requérant a ensuite quatre (4) semaines pour recevoir les soumissions. Advenant que le requérant excède ce délai, la réserve budgétaire est annulée.

8.5 Délai supplémentaire

Advenant que le requérant prévoie qu'il excèdera les délais précités, il peut faire une demande écrite d'extension de délai au fonctionnaire désigné. Ce dernier peut accorder un délai supplémentaire n'excédant pas quatre (4) semaines. En cas de circonstance exceptionnelle, un second délai peut être accordé par le chef de la Division des permis et programmes.

8.6 Architecte

L'architecte doit faire l'analyse des soumissions déposées et confirmer par écrit les résultats de ladite analyse des soumissions.

VS-R-2016-137, a.8; VS-R-2017-54, a.1;

ARTICLE 9 - Calcul de la subvention

Dans un délai de deux (2) semaines suivant la réception de l'analyse des soumissions, le fonctionnaire désigné établit le montant de la subvention suivant le montant de la plus basse des soumissions conformes.

En aucun cas, le montant de la subvention ne peut être plus élevé que le coût des travaux.

VS-R-2016-137, a.9; VS-R-2017-54, a.1;

ARTICLE 10 - Demande officielle de participation au programme de subvention

Dans un délai de deux (2) semaines suivant la réception du calcul de la subvention, le requérant dépose une demande officielle de participation au programme de subvention sur la formule prévue à cet effet. La demande doit être complétée et signée. Elle doit être accompagnée des documents suivants :

- Permis et certificat émis conformément aux règlements d'urbanisme ou un avis émis par l'inspecteur en bâtiment indiquant le degré d'avancement du permis et la possibilité de réaliser le projet.

VS-R-2016-137, a.10;

ARTICLE 11 - Certificat d'aide financière

Dans un délai de quatre (4) semaines suivant la réception de la demande officielle de participation au programme de subvention, le chef d'équipe aux programmes procède à l'émission d'un certificat d'aide financière au montant de la subvention prévue à l'article 10 et enregistre la réserve financière du même montant.

VS-R-2016-137, a.11;

ARTICLE 12 - Début des travaux

Sauf une autorisation expresse du directeur du Service de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme, afin d'être subventionnés les travaux admissibles ne peuvent officiellement débiter qu'après avoir obtenu :

- a) Tous les permis et certificats exigés par la Ville;
- b) La demande officielle de participation au programme de subvention;
- c) Le certificat d'aide financière constituant l'engagement formel de la Ville remis au requérant avant le début des travaux.

VS-R-2016-137, a.12;

ARTICLE 13 - Réalisation des travaux

13.1 Réalisation

Les travaux doivent obligatoirement être réalisés par l'un des entrepreneurs soumissionnaires. Ce dernier peut engager d'autres entrepreneurs en sous-traitance lorsque ceux-ci détiennent une licence appropriée de la Régie du bâtiment pour les travaux concernés. S'il advient que des travaux sont réalisés par des personnes autres qu'un entrepreneur accrédité, lesdits travaux deviennent inadmissibles à être subventionnés.

Les matériaux et la main-d'œuvre doivent obligatoirement être fournis par l'entrepreneur pour être admissibles à une subvention.

13.2 Inspection

En tout temps, il doit être permis au fonctionnaire désigné ou à l'inspecteur en bâtiment de visiter le bâtiment faisant l'objet de la demande de subvention. Les inspections effectuées ne font pas en sorte que la Ville reconnaît la qualité des travaux exécutés ou le respect des modalités du règlement. Le requérant doit aussi s'assurer que l'information demandée par le fonctionnaire désigné ou l'inspecteur leur soit transmise.

13.3 Durée des travaux

Dans tous les cas, les travaux admissibles doivent obligatoirement être débutés dans les six (6) mois et terminés dans les dix-huit (18) mois qui suivent la date d'émission du certificat d'aide financière par la Ville. Après l'expiration de l'une de ces dates, les projets ayant déjà fait l'objet d'une acceptation deviennent automatiquement caducs et le requérant, ainsi disqualifié, doit soumettre alors une nouvelle demande aux fins d'analyse et de recommandation. Dans le cas où les travaux sont débutés, mais non terminés dans les délais prescrits, le fonctionnaire désigné peut accorder un délai supplémentaire en cas de force majeure. Tout propriétaire qui fait une demande de subvention s'engage à exécuter la totalité des travaux figurant aux plans et devis déposés.

VS-R-2016-137, a.13; VS-R-2017-54, a.1;

ARTICLE 14 - Fin des travaux

La fin des travaux est officielle après la signature du rapport d'avancement des travaux par le requérant, l'entrepreneur et le fonctionnaire désigné.

Le rapport d'avancement des travaux doit obligatoirement être précédé de l'émission, par l'architecte mandaté au dossier, d'une attestation de la réalisation complète des travaux.

VS-R-2016-137, a.14;

ARTICLE 15 - Paiement de la subvention

Avant la signature du rapport d'avancement des travaux, le requérant doit fournir au fonctionnaire désigné la facture de l'entrepreneur ayant exécuté les travaux en conformité avec le montant de la soumission retenue et des travaux supplémentaires admissibles. Ladite facture doit indiquer le total des taxes applicables accompagnées des numéros de T.P.S. et de T.V.Q.

Une copie du rapport d'avancement de travaux est transmise au Service des finances de la Ville de Saguenay dans les trente (30) jours de la date d'émission dudit rapport et la subvention inscrite au formulaire est versée selon les modalités prévues au présent règlement. Le chèque est émis à l'ordre du propriétaire dans les quarante-cinq (45) jours de la réception par le Service des finances des documents émis par le fonctionnaire désigné. Le chèque peut être émis à l'ordre du propriétaire et de l'entrepreneur au dossier sur demande écrite de ce dernier.

La Ville peut effectuer, à la demande du requérant, un seul paiement partiel à 80 % des travaux admissibles. Lors de circonstances exceptionnelles, le directeur du Service de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme peut autoriser un paiement partiel selon le pourcentage des travaux admissibles réalisés.

Aucun engagement ou aide financiers ne pourra être pris ou accordé après l'épuisement des budgets.

Dans tous les cas, l'immeuble doit être libre de tout arrérage de taxes municipales.

VS-R-2016-137, a.15; VS-R-2017-54, a.1;

ARTICLE 16 - Clauses de pénalité

Clauses de pénalité totale :

Une clause de pénalité totale applicable au requérant est prévue :

- Dans le cas de fraude ou de non-respect intentionnel par ce dernier, des conditions et obligations qui lui incombent en vertu des dispositions prévues au programme;
- S'il est porté à la connaissance de la municipalité, tout fait rendant fausse, inexacte ou incomplète la demande produite par le requérant;

La pénalité applicable dans ces cas équivaut au remboursement du montant total ou à l'annulation de la subvention accordée par la Ville.

Dans tous les cas, un intérêt de 18 % l'an est applicable sur le montant à rembourser à partir de la date du constat de l'infraction.

À défaut par le bénéficiaire de rembourser les montants indiqués ci-haut, la Ville récupère les sommes concernées par tout recours civil approprié.

Clauses de pénalité partielle :

Une clause de pénalité partielle applicable au requérant est prévue :

- Si les travaux ou une partie des travaux sont réalisés par une personne autre qu'un entrepreneur détenant une licence appropriée.
-

La pénalité applicable consiste, pour le requérant en faute, à remettre à la Ville la partie du montant de la subvention reçu pour les travaux qui n'ont pas été exécutés par les personnes autorisées en vertu du présent règlement.

VS-R-2016-137, a.16;

CHAPITRE 4 DISPOSITIONS RELATIVES AUX SUBVENTIONS

ARTICLE 17 - Dispositions générales

Dans le cas où une demande de subvention fait en sorte qu'il y a épuisement du fonds de subventions, le montant maximum de subvention est alors le montant résiduel dudit fonds.

17.1 Subventions pour le centre-ville de Port-Alfred

a) Travaux de décontamination et de démolition

Subvention de 100 % du coût des travaux admissibles, des honoraires et des frais des professionnels en décontamination du terrain et démolition du bâtiment principal pour les évaluations environnementales, les tests, la rédaction des devis et la surveillance des travaux. Pour ces travaux, honoraires et frais, la subvention est limitée à un maximum de 200 000 \$ par bâtiment;

Cette aide financière est conditionnelle à la réalisation d'un projet de construction ou de reconstruction d'un bâtiment admissible.

b) Travaux de construction d'espace commercial et de nouveaux logements

- Subvention de 500 \$ par mètre carré d'espace commercial ;
- Subvention de 15 000 \$ par logement;
- Pour ces travaux, subvention maximale de 200 000 \$ par bâtiment.

c) Honoraires professionnels en architecture

Subvention de 10 % du coût des travaux admissibles, jusqu'à un maximum de 10 000 \$ par bâtiment.

d) Subvention maximale

Pour tous ces travaux, honoraires et frais, le montant maximal de subvention est limité à 410 000 \$ par bâtiment.

17.2 Subventions pour le centre-ville de Grande-Baie

a) Travaux admissibles selon l'article 6 du présent règlement. Une subvention de 50 % du coût des travaux admissibles jusqu'à un maximum de 100 000 \$ par bâtiment.

b) Honoraires professionnels en architecture ou en génie.
Une subvention de 50 % du montant des honoraires jusqu'à un maximum de 10 000 \$ en architecture ou en génie par bâtiment.

c) Subvention maximale.
Pour ces travaux et honoraires, le montant maximum de subvention est de 120 000 \$ par bâtiment.

VS-R-2016-137, a.17; VS-R-2017-54, a.1;

CHAPITRE 5 DISPOSITION FINALE

ARTICLE 18 - Le présent règlement abroge le règlement numéro VS-R-2016-62 et entrera en vigueur après que les formalités prescrites auront été dûment remplies selon la Loi.

VS-R-2016-137, a.18;

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