

**APPLICATION DE LA SECTION IV.2.1
DU CHAPITRE I DE LA
LOI SUR LA QUALITÉ DE L'ENVIRONNEMENT
(PROJET DE LOI 72)
RELATIVE À
LA PROTECTION ET À LA RÉHABILITATION
DES TERRAINS**

*Lignes directrices à l'intention des services municipaux
de la Ville de Montréal et de ses arrondissements*

Adoptées par le comité exécutif à sa séance du 9 avril 2003

Résolution CE03 0705

*Document préparé par
la Division des laboratoires du
Service de l'environnement, de la voirie et des réseaux
dans le cadre des travaux d'un comité interservices*

Montréal, le 9 avril 2003

**Lignes directrices pour
l'application du Projet de loi 72 relatif aux terrains contaminés**

TABLE DES MATIÈRES

1.0	Objet.....	3
2.0	Contexte	
2.1	Contexte juridique.....	3
2.2	Contexte administratif.....	4
3.0	Constitution d'une liste officielle de terrains contaminés	
3.1	Établissement et mise à jour de la liste	4
3.2	Accès à l'information.....	5
4.0	Délivrance des permis de construction et de lotissement	
4.1	Définitions.....	5
4.2	Obligations légales.....	6
4.3	Procédure de délivrance de permis en arrondissement	7
4.4	Sensibilisation des demandeurs de permis.....	8
5.0	Gestion des terrains municipaux	
5.1	Devoir de prudence et de diligence	9
5.2	Acquisition de terrain	10
5.3	Location de terrain.....	12
5.4	Cession de terrain	12
5.5	Mise en valeur de terrain.....	12
5.6	Cessation d'activité polluante sur une propriété municipale.....	14
5.7	Transmission d'avis de contamination aux voisins	15
5.8	Réception d'un avis de contamination émanant d'un voisin.....	16
5.9	Accès à l'information et communications externes	17
6.0	Suivi et mise à jour des lignes directrices.....	18
7.0	Références.....	19

1.0 OBJET

Les présentes lignes directrices visent à établir de quelle manière les intervenants municipaux concernés devront agir pour mettre en application certaines des dispositions de la section IV.2.1 du chapitre I de la Loi sur la qualité de l'environnement (Projet de loi 72) qui concerne la réhabilitation des terrains contaminés sur le territoire de Montréal.

2.0 CONTEXTE

2.1 CONTEXTE JURIDIQUE

L'Assemblée nationale du Québec a adopté le 29 mai 2002 le Projet de loi 72 intitulé «Loi modifiant la Loi sur la qualité de l'environnement et d'autres dispositions législatives relativement à la protection et à la réhabilitation des terrains» (2002, chapitre 11). Cette loi qui est en vigueur depuis le 1^{er} mars 2003, oblige les municipalités du Québec à constituer une nouvelle liste de terrains contaminés situés sur leur territoire. Aucun permis de construction ou de lotissement ne pourra être délivré relativement à un terrain inscrit sur cette liste sans une attestation par un expert de la compatibilité du projet avec les dispositions du plan de réhabilitation de ce terrain.

Par ailleurs, à titre de propriétaire de terrains contaminés, une municipalité pourra être tenue de poser certains gestes pour se conformer à cette loi. Il pourra s'agir pour la municipalité de caractériser et, si requis, de réhabiliter un terrain après son utilisation ou lorsqu'elle en change l'utilisation, d'aviser les propriétaires d'un fonds voisin de l'existence d'une contamination aux limites d'une propriété municipale, ou d'inscrire si nécessaire sur le registre foncier des avis de contamination, des avis de restriction d'utilisation ou des avis de décontamination concernant une propriété municipale.

Le «Règlement sur la protection et la réhabilitation des terrains», adopté par le Conseil des ministres le 26 février 2003, permet de rendre opérationnelles certaines dispositions du Projet de loi 72. Ce règlement, qui a été publié dans la Gazette officielle du 12 mars et qui est en vigueur depuis le 27 mars 2003, fixe notamment les valeurs limites de concentration des contaminants dans le sol qui permettent d'évaluer le niveau de contamination d'un terrain en fonction de son utilisation. Il fixe également les catégories d'activités industrielles et commerciales qui sont visées par quelques unes des dispositions législatives.

2.2 CONTEXTE ADMINISTRATIF

Comme toutes les municipalités québécoises, la Ville de Montréal est soumise à l'application du Projet de loi 72. Un comité interservices piloté par la Division des laboratoires du Service de l'environnement, de la voirie et des réseaux a été mis sur pied en novembre 2002 pour élaborer les présentes lignes directrices. Ces lignes directrices ont fait l'objet d'une recommandation du comité interservices au comité exécutif de la Ville et ont été adoptées le 9 avril 2003 (résolution CE03 0705).

3.0 CONSTITUTION D'UNE LISTE OFFICIELLE DE TERRAINS CONTAMINÉS

L'article 31.68 de la Loi sur la qualité de l'environnement (LQE) oblige la Ville à constituer et à tenir à jour une nouvelle liste de terrains contaminés situés sur son territoire sur la base des avis inscrits sur le registre foncier en vertu des articles 31.44, 31.47, 31.58 et 31.59 de la même loi. C'est le ministre de l'Environnement qui transmet systématiquement une copie de ces avis à la municipalité concernée.

Selon l'article 31.68 de la LQE, les informations contenues dans cette liste de terrains ont un caractère public.

3.1 ÉTABLISSEMENT ET MISE À JOUR DE LA LISTE

Dès réception d'un avis en provenance du ministre de l'Environnement, la Direction du greffe de la Ville inscrira le terrain visé sur la liste officielle. Les données suivantes seront répertoriées :

- ✓ Nom du propriétaire;
- ✓ Adresse civique du terrain (si disponible);
- ✓ Désignation cadastrale du terrain;
- ✓ Nature de l'avis inscrit au registre foncier (contamination, restriction d'utilisation, décontamination);
- ✓ Composition du dossier disponible (résumé de l'étude de caractérisation, exposé des travaux ou ouvrages à effectuer en vertu d'un plan de réhabilitation, énoncé des restrictions à l'utilisation du terrain, attestation d'expert, documents techniques).

La liste officielle des terrains contaminés constituée en vertu de la LQE sera implantée sur le portail intranet de la Ville. Cette liste sera hébergée sur le site intranet de la Direction du greffe, ce service étant mandaté pour établir et maintenir à jour la liste.

Une copie de l'avis reçu du ministre sera acheminée par la Direction du greffe au Secrétariat de l'arrondissement concerné, à la Division des

laboratoires du Service de l'environnement, de la voirie et des réseaux ainsi qu'à la Direction de l'évaluation foncière.

La Division de la géomatique du Service de l'environnement, de la voirie et des réseaux est mandatée pour élaborer et rendre accessible, à partir des informations contenues dans la liste officielle de la Direction du greffe, la carte des terrains contaminés de la Ville constituée en vertu de la LQE.

Certains employés de la Direction du greffe et du Service de l'environnement, de la voirie et des réseaux auront un accès contrôlé à la liste et à la carte des terrains contaminés de manière à pouvoir en assurer la mise à jour.

3.2 ACCÈS À L'INFORMATION

Les employés de la Ville, notamment les préposés à l'émission des permis en poste dans chacun des vingt-sept arrondissements, auront directement accès par l'intranet de la Ville à la liste et à la carte des terrains contaminés.

Puisque la liste des terrains est à caractère public, elle pourra également être implantée sur le site internet de la Ville. Toute personne pourra avoir accès aux informations détaillées auxquelles la liste fait référence en effectuant une demande à cet effet à la Direction du greffe de la Ville suivant les modalités prévues en la matière. En outre, la Ville est assujettie aux dispositions de la «Loi sur l'accès aux documents des organismes publics et sur la protection des renseignements personnels» (L.R.Q., c.A-2.1).

4.0 DÉLIVRANCE DES PERMIS DE CONSTRUCTION ET DE LOTISSEMENT

4.1 DÉFINITIONS

Au sens du Projet de loi 72 et conformément à la terminologie de la «Loi sur l'aménagement et l'urbanisme» (article 119, L.R.Q. chapitre A-19.1), un permis de construction concerne l'autorisation délivrée par un arrondissement de la Ville (ou un service central) en vue de permettre la réalisation d'un projet de construction, de transformation, d'agrandissement ou d'addition de bâtiments sur un terrain.

Le changement d'usage ou de destination d'un immeuble de même que l'occupation d'un immeuble nouvellement érigé ou modifié ou dont on a changé la destination ou l'usage ne sont pas des opérations concernées par un permis de construction au sens du Projet de loi 72.

Par ailleurs, un permis de lotissement au sens du Projet de loi 72 concerne une autorisation délivrée par un arrondissement de la Ville en vue d'approuver un projet d'opération cadastrale.

4.2 OBLIGATIONS LÉGALES

En vertu des articles 120 et 121 de la «Loi sur l'aménagement et l'urbanisme» qui sont tous deux modifiés par la mise en vigueur du Projet de loi 72, la délivrance des permis de construction et de lotissement par les arrondissements de la Ville doit être effectuée en tenant compte des inscriptions sur la liste officielle de terrains contaminés. Ainsi,

« ... dans le cas où un terrain visé par la demande de permis de construction (ou de lotissement) est inscrit sur la liste des terrains contaminés constituée par la municipalité en application de l'article 31.68 de la Loi sur la qualité de l'environnement (chapitre Q-2) et fait l'objet d'un plan de réhabilitation approuvé par le ministre de l'Environnement en vertu de la section IV.2.1 du chapitre I de cette loi, le permis ne peut être délivré que si la demande est accompagnée d'une attestation d'un expert visé à l'article 31.65 de la loi précitée établissant que le projet (ou l'opération cadastrale projetée) pour lequel le permis est demandé est compatible avec les dispositions du plan de réhabilitation mentionné ci-dessus.»

La «Loi sur l'aménagement et l'urbanisme» prévoit, aux articles 227, 227.1 et 228, des sanctions et des recours à l'encontre des contrevenants. Ainsi, sur requête du procureur général, de la municipalité ou de tout intéressé, la Cour supérieure pourra ordonner la cessation d'une utilisation du sol ou d'une construction incompatible avec les dispositions du plan de réhabilitation. La Cour supérieure pourra aussi ordonner l'exécution de travaux requis pour rendre l'utilisation du sol ou la construction compatible avec les dispositions du plan de réhabilitation, ce qui pourrait même mener à la démolition de la construction ou la remise en état du terrain.

De plus, un lotissement, une opération cadastrale ou le morcellement d'un lot fait par aliénation qui est fait à l'encontre d'un plan de réhabilitation est annulable par la Cour supérieure.

4.3 PROCÉDURES DE DÉLIVRANCE DE PERMIS EN ARRONDISSEMENT

▪ VÉRIFICATION SUR LA LISTE DES TERRAINS

Les préposés à l'émission des permis de construction et de lotissement devront, avant d'émettre le permis, vérifier via le portail intranet de la Ville si le terrain qui fait l'objet de la demande est inscrit sur la liste officielle de terrains contaminés constituée en vertu de la LQE.

Dans la négative, ils pourront délivrer le permis suivant les modalités régulières en tenant compte des considérations prévues ci-après à la section 4.4.

Dans l'affirmative, ils devront faire part de cette situation au demandeur et lui indiquer que la «Loi sur l'aménagement et l'urbanisme» nécessite que soit jointe à la demande une attestation signée par un expert habilité qui confirmera la compatibilité du projet avec le plan de réhabilitation approuvé par le ministère de l'Environnement.

▪ ACCRÉDITATION DES EXPERTS

Selon l'article 31.65 de la LQE, le ministre de l'Environnement dresse et tient à jour une liste des experts habilités à fournir de telles attestations. Cette liste est rendue accessible au public selon les modalités fixées par le ministre.

Au besoin, les préposés à l'émission des permis pourront indiquer aux demandeurs comment faire appel aux services des experts habilités. Il est à prévoir que la liste des experts et leurs coordonnées seront disponibles sur le site internet du ministère de l'Environnement. Précisons que c'est le Centre d'expertise en analyse environnementale du Québec, un organisme qui relève du ministère de l'Environnement, qui est chargé d'établir et de gérer la liste des experts.

▪ VALIDITÉ DE L'ATTESTATION

Dans l'éventualité où le demandeur est déjà muni d'une attestation d'expert qu'il a joint à sa demande de permis de construction ou de lotissement, les préposés à l'émission des permis devront s'assurer de la validité de l'attestation en vérifiant son contenu et l'identité du signataire. Le ministère de l'Environnement devrait être en mesure de fournir des modèles d'attestation qui devront être utilisés par les experts.

Si l'attestation requise qui est jointe à la demande est valide, les préposés à l'émission des permis pourront délivrer le permis suivant les modalités

régulières en tenant compte des considérations prévues ci-après à la section 4.4.

- REMISE D'UNE FICHE D'INFORMATION

Dans les cas où une autorisation non visée par le Projet de loi 72 est demandée relativement à un terrain de la liste officielle des terrains contaminés de la Ville constituée en vertu de la LQE (exemple : changement de destination d'un immeuble, travaux de démolition, excavation de sol, abattage d'arbres, installation d'un panneau-réclame), les préposés à l'émission des permis aviseront le demandeur de cette situation et lui remettront une fiche d'information faisant état de certaines mesures que propose d'adopter le ministère de l'Environnement en matière de gestion de sols et de matériaux contaminés (en référence à la «Politique de protection des sols et de réhabilitation des terrains contaminés»). La fiche fournira également des informations en regard de certaines obligations qui pourraient éventuellement incomber au demandeur en application du Projet de loi 72. Dans de telles situations, le demandeur pourra être référé à la Direction régionale de Montréal du ministère de l'Environnement pour l'obtention d'une assistance particulière.

4.4 SENSIBILISATION DES DEMANDEURS DE PERMIS

Plusieurs demandes de permis qui seront adressées aux arrondissements n'impliqueront pas la mise en œuvre de la procédure légale d'attestation par des experts habilités décrite à la section 4.3 qui précède. Seuls les terrains apparaissant sur la liste officielle des terrains contaminés constituée en vertu de la LQE sont touchés par cette procédure.

Les préposés à l'émission des permis pourront toutefois sensibiliser les demandeurs de permis et le public en général à la problématique des sols contaminés, à l'existence d'une politique gouvernementale en la matière et à l'existence de dispositions législatives régissant le comportement de certains intervenants dans certaines circonstances.

Ainsi, l'article 31.51 de la LQE indique que celui qui **cesse** définitivement d'exercer une activité industrielle ou commerciale polluante appartenant à certaines catégories est tenu de caractériser le terrain et, si requis, à le réhabiliter conformément aux exigences du ministère de l'Environnement.

Les articles 31.53 et 31.54 de la LQE indiquent quant à eux que quiconque projette de **changer l'utilisation** d'un terrain où s'est exercée une activité industrielle ou commerciale polluante appartenant à certaines catégories est tenu lui aussi de caractériser le terrain et, si requis, à le réhabiliter conformément aux exigences du ministère de l'Environnement.

Les préposés à l'émission des permis pourront référer les demandeurs et le public en général à la Direction régionale de Montréal du ministère de l'Environnement pour ce qui a trait à l'application de ces dispositions de la LQE.

De manière à confirmer que les demandeurs de permis ont bel et bien été sensibilisés par la Ville à l'existence de certaines dispositions législatives relatives à la contamination des sols, les formulaires de demande utilisés en arrondissement seront adaptés en y insérant une indication à cet effet.

Il convient ici de souligner que la Ville de Montréal n'a pas de juridiction précise dans le domaine de la gestion des sols contaminés, un domaine qui relève essentiellement de la compétence du ministère de l'Environnement du Québec. Dans ce contexte, les arrondissements n'ont pas à autoriser des opérations impliquant une gestion de sols contaminés autrement que dans les circonstances qui sont explicitement prévues aux articles 120 et 121 de la «Loi sur l'aménagement et l'urbanisme».

5.0 GESTION DES TERRAINS MUNICIPAUX

5.1 DEVOIR DE PRUDENCE ET DE DILIGENCE

En matière de gestion d'immeubles, la Ville de Montréal et les vingt-sept arrondissements qui la composent doivent agir de manière responsable en s'assurant que les terrains de propriété municipale ne causent pas de préjudice aux tiers et ne dégradent pas la qualité de l'environnement.

L'article 31.43 de la LQE permet au ministre de l'Environnement d'ordonner à une personne ou à une municipalité de caractériser et de réhabiliter des terrains contaminés qui sont «susceptibles de porter atteinte à la vie, à la santé, à la sécurité, au bien-être ou au confort de l'être humain, aux autres espèces vivantes ou à l'environnement en général, ou encore aux biens». Le même article de la loi précise toutefois qu'une ordonnance ne pourra être prise contre une personne ou une municipalité qui :

- « 1) ... établit qu'elle ne connaissait pas ou n'était pas en mesure de connaître, eu égard aux circonstances, aux usages ou au devoir de diligence, la présence de contaminants dans le terrain;
- 2) connaissant la présence de contaminants dans le terrain, établit avoir agi, dans la garde d'un terrain, en conformité avec la loi, notamment dans le respect de son devoir de prudence et de diligence;

3) établit que la présence de contaminants dans le terrain résulte d'une migration en provenance de l'extérieur du terrain et dont l'origine est imputable à un tiers.»

La diffusion des présentes lignes directrices vise en outre à s'assurer que les divers intervenants municipaux concernés par la gestion et la garde des terrains seront mieux outillés pour agir dans le respect du devoir de prudence et de diligence auquel fait référence la LQE. Il importe entre autres pour la Ville et ses arrondissements d'obtenir des informations précises sur la qualité des sols dans le cadre des diverses opérations immobilières qui sont menées sur le territoire montréalais.

5.2 ACQUISITION DE TERRAIN

Dans les cas d'acquisition de terrains destinés à l'habitation ou à des fins de parcs, on procédera systématiquement au préalable à une évaluation du potentiel de contamination du site¹. Si une telle évaluation révèle l'existence d'un risque sérieux de contamination, on devra effectuer une étude de caractérisation environnementale du site².

Dans les cas d'acquisition de terrains qui ne sont pas destinés à des fins d'habitation ou de parcs et qui sont donc voués à des usages moins sensibles, on effectuera l'évaluation du potentiel de contamination et, s'il y a lieu, l'étude de caractérisation environnementale seulement si la destination de l'immeuble le justifie. Il pourra par exemple s'avérer inopportun d'adopter cette démarche dans des cas où la localisation d'un terrain ou encore sa très faible superficie ne justifient pas l'investissement en temps et en argent que requiert la réalisation d'une expertise environnementale. On pourra exclure de la procédure de caractérisation environnementale certains cas d'expropriation de servitudes et d'élargissement de rues puisque les contraintes que cette procédure implique pourront s'avérer excessives par rapport à la valeur des terrains sujets à acquisition. Il sera toujours possible de consulter la Division des

¹ Une **évaluation du potentiel de contamination** (étude de phase I) consiste à identifier les zones susceptibles d'avoir été contaminés de même que le type de contaminants potentiellement présents sur le site. La cueillette des indices est effectuée sur la base des renseignements disponibles (recherche historique, analyse de photographies aériennes, inspection visuelle du site, entrevue de diverses personnes pouvant fournir des informations pertinentes). Le rapport d'évaluation doit inclure des recommandations mentionnant si le site présente ou non un risque possible de contamination et indiquer, s'il y a lieu, la nécessité de procéder à une caractérisation environnementale du site.

² Une **étude de caractérisation environnementale** (étude de phase II) consiste à vérifier, à partir de prélèvement d'échantillons et de leur analyse en laboratoire, s'il y a ou non présence de contaminants dans les sols, dans les eaux souterraines ou à même les structures érigées sur le site. Les spécialistes qui réalisent ces études suivent des méthodes précises et peuvent apprécier le niveau de contamination en fonction de critères indicatifs et de normes réglementaires. Le rapport de caractérisation fait état de l'étendue des zones contaminés (superficies, volumes, etc.) et présente normalement une proposition d'intervention pour restaurer le site (incluant une estimation préliminaire des coûts).

laboratoires du Service de l'environnement, de la voirie et des réseaux pour obtenir un avis quant à la pertinence de mener une expertise sur la qualité des sols.

Dans les cas d'acquisition de terrains dont la surface est d'importance significative et qui sont localisés dans les secteurs développés du territoire, il sera généralement requis de procéder à l'évaluation du potentiel de contamination du site et, s'il y a lieu, à l'étude de caractérisation environnementale. L'expertise sur la qualité des sols sera effectuée en tenant compte de la sensibilité de l'usage prévu sur le site, des particularités du terrain concerné et des contraintes administratives qui prévalent (comme l'échéancier).

Dépendant des circonstances, les offres d'achat de terrains déposées à des tiers par la Ville incluront une clause suspensive reliée aux résultats d'une étude de caractérisation. Au moment de l'acquisition, le prix d'achat des terrains sera fixé en prenant en considération la qualité des sols.

Dans les cas où la Ville voudra se porter adjudicataire lors de la vente pour taxes impayées ou voudra déposer un avis de réserve foncière, on procédera au préalable à une évaluation du potentiel de contamination du terrain. Le niveau de contamination du terrain et les coûts estimés de restauration pourront être pris en compte dans la décision d'aller de l'avant.

Préalablement à l'approbation d'une opération cadastrale qui implique que des parcelles de terrain soient versées au domaine public, on s'assurera qu'une étude de caractérisation environnementale relativement détaillée soit réalisée à la charge du promoteur. Le niveau de contamination des sols à l'endroit des parcelles de terrain qui deviendront des parcs, des rues ou des ruelles devra respecter les exigences du ministère de l'Environnement en la matière. Des discussions menées avant le dépôt d'un plan de subdivision pourront permettre de négocier avec le promoteur des arrangements qui iraient dans le sens des intérêts de chacune des parties. Soulignons que dans certaines circonstances exceptionnelles qui seraient liées, par exemple, à la très petite surface des terrains en cause, il pourra s'avérer inopportun d'adopter la démarche de caractérisation environnementale des parcelles qui sont remises à la Ville.

La Division des laboratoires du Service de l'environnement, de la voirie et des réseaux effectuera les évaluations du potentiel de contamination qui sont requises dans le cadre de la mise en application des présentes lignes directrices. Cette division pourra également encadrer, superviser et évaluer les études de caractérisation environnementale qui seront réalisées à l'externe par des firmes privées de consultants.

5.3 LOCATION DE TERRAIN

Dans les cas où la Ville ou l'un de ses arrondissements loue un immeuble qui appartient à un tiers, on devra s'assurer que le bail fasse état de la qualité des sols présents sur le site et des responsabilités qui incomberont à chacune des parties à cet égard. Il faut souligner que le locataire d'un terrain pourra être assimilé à un «gardien de terrain» au sens des articles 31.43 et 31.52 de la LQE, ce qui implique donc pour lui la responsabilité d'éviter que le site ne soit contaminé du fait de ses activités ou que, si le site est déjà contaminé, la contamination ne s'aggrave ou ne se propage au delà des limites du terrain.

5.4 CESSION DE TERRAIN

Dans les cas de cession de terrain, on procédera à une évaluation du potentiel de contamination du site sauf si une étude de caractérisation environnementale confirmant la contamination du terrain est déjà disponible. Advenant que l'évaluation du potentiel de contamination indique la possibilité que le terrain soit contaminé, son acquéreur sera invité à procéder à une étude de caractérisation.

L'offre de vente d'une propriété de la Ville prévoira une clause permettant à l'acquéreur éventuel d'effectuer toutes les études de sol qu'il juge nécessaires. L'acte de vente de la propriété prévoira une clause stipulant que la vente est conclue sans garantie, aux risques et périls de l'acheteur. On prendra en considération la problématique relative à la contamination des sols dans la fixation du prix de vente d'une propriété municipale.

5.5 MISE EN VALEUR DE TERRAIN

Le développement ou la mise en valeur d'un terrain doit s'effectuer en tenant compte de la présence potentielle ou réelle de contaminants dans les sols. L'utilisation du terrain doit être compatible avec son degré de contamination anticipé ou mesuré. Grâce aux résultats d'une étude de caractérisation environnementale et en se référant aux normes réglementaires, on pourra statuer sur l'acceptabilité du niveau de contamination auquel pourront être exposés les usagers du site.

La Ville et ses arrondissements utiliseront les paramètres et les valeurs seuils du «Règlement sur la protection et la réhabilitation des terrains» pour juger de la compatibilité d'un terrain avec une utilisation donnée. Grosso modo, les valeurs limites fixées à l'annexe I du règlement sont applicables aux terrains à usage sensible sur lesquels sont aménagés, par exemple, des résidences, des établissements d'enseignement primaire, des garderies, des centres hospitaliers ou des aires de jeu pour enfants. Les valeurs limites fixées à l'annexe II du règlement sont applicables aux

terrains à usage moins sensible où ne sont autorisés par le zonage que des usages industriels, commerciaux ou institutionnels, incluant les terrains destinés à constituer l'assiette d'une chaussée, d'un trottoir, d'une piste cyclable ou d'un parc municipal. L'article 31.66 de la LQE réfère à un guide du ministère de l'Environnement qui permet d'encadrer la réalisation des études de caractérisation environnementale.

Règle générale, le développement des terrains de propriété municipale sera effectué en réhabilitant les sites au niveau des valeurs seuils du règlement (décontamination des sols jusqu'au niveau des normes applicables, soit celles de l'annexe I ou celles de l'annexe II). Dans ces cas, il ne sera pas requis d'obtenir l'autorisation du ministère de l'Environnement ni d'inscrire un avis de contamination ou de décontamination sur le registre foncier.

Par contre, si l'on projette de développer un terrain municipal en y maintenant en place des contaminants dont la concentration excède les valeurs limites réglementaires, il faudra suivre les prescriptions applicables de la LQE. L'article 31.57 de cette loi oblige dans ces circonstances le responsable du projet à présenter au ministre, pour approbation, un plan de réhabilitation basé sur les résultats d'une évaluation des risques toxicologiques et écotoxicologiques. De plus, l'article 31.47 de la LQE prévoit la nécessité d'inscrire sur le registre foncier un avis de restriction d'utilisation du terrain.

La mise en valeur des terrains municipaux devra également s'effectuer en tenant compte des dispositions des articles 31.53 à 31.56 de la LQE. L'article 31.53 énonce que «quiconque projette de changer l'utilisation d'un terrain où s'est exercée une activité industrielle ou commerciale appartenant à l'une des catégories désignées (à l'annexe III du Règlement sur la protection et la réhabilitation des terrains) est tenu, préalablement, de procéder à une étude de caractérisation du terrain ...». De plus, l'article 31.54 fait en sorte que «tout changement d'utilisation d'un terrain visé à l'article 31.53 est subordonné à l'approbation par le ministre d'un plan de réhabilitation lorsque sont présents dans le terrain des contaminants dont la concentration excède les valeurs limites réglementaires». Les articles 31.55 et 31.56 de la LQE réfèrent, dans l'éventualité où le plan de réhabilitation implique que des sols contaminés au-delà des normes réglementaires soient laissés en place, à la mise en œuvre d'une procédure d'information du public et d'inscription d'un avis de restriction d'utilisation du terrain au registre foncier.

L'article 31.53 de la LQE mentionne que le fait d'exercer sur un terrain une activité différente de celle qui y était exercée antérieurement constitue un changement d'utilisation. Au sens des présentes lignes directrices, on comprendra qu'un changement d'utilisation de terrain visé par la loi doit

être considérable et impliquer une modification significative de l'exposition des usagers du site ou de la population environnante envers les contaminants présents dans les sols. Ainsi, le fait d'aménager un parc ou d'ériger des logements sur un ancien site industriel contaminé sont assurément des changements d'utilisation visés par la loi. Par contre, le fait de rénover un bâtiment vétuste sans en modifier la destination générale ne sera pas considéré comme un changement d'utilisation.

La Division des laboratoires du Service de l'environnement, de la voirie et des réseaux, en collaboration avec la Direction des affaires juridiques, pourra émettre des avis sur l'assujettissement d'un projet municipal de mise en valeur de site aux dispositions de la LQE qui concernent la réhabilitation des terrains contaminés. Dans les cas où il sera statué qu'un projet implique un changement d'utilisation au sens de la loi, cette même division pourra se charger d'effectuer l'évaluation du potentiel de contamination du site, ce qui permettra du même coup de déterminer si l'une des activités industrielles ou commerciales listées à l'annexe III du règlement d'application de la LQE s'est déjà exercée sur le terrain dans le passé. Dans l'affirmative, il y aura nécessité de procéder à la réalisation d'une étude de caractérisation environnementale avant d'aller de l'avant avec le projet de mise en valeur du terrain.

Soulignons ici qu'au delà de l'application stricte de la LQE, la Ville et ses arrondissements se conformeront dans la mesure du possible aux pratiques que suggère la «Politique de protection des sols et de réhabilitation des terrains contaminés» du ministère de l'Environnement en matière de mise en valeur de site. Il pourra ainsi s'avérer opportun de réaliser une étude de caractérisation environnementale sur un site susceptible d'être développé même si la loi n'en fait pas comme telle une obligation.

5.6 CESSATION D'ACTIVITÉ POLLUANTE SUR UNE PROPRIÉTÉ MUNICIPALE

L'article 31.51 de la LQE est libellé comme suit :

«31.51 Celui qui cesse définitivement d'exercer une activité industrielle ou commerciale appartenant à l'une des catégories désignées par règlement du gouvernement est tenu de procéder à une étude de caractérisation du terrain où elle s'est exercée, dans les six mois de cette cessation d'activité ou dans tout délai supplémentaire n'excédant pas dix-huit mois que peut accorder le ministre, aux conditions qu'il fixe, dans l'éventualité d'une reprise d'activités. »

Si l'étude de caractérisation, qui doit être communiquée au ministre, révèle la présence de contaminants dont la concentration excède les valeurs

limites réglementaires, celui qui a exercé l'activité concernée est tenu, dans les meilleurs délais après en avoir été informé, de transmettre au ministre, pour approbation, un plan de réhabilitation du terrain.

L'annexe III du Règlement sur la protection et la réhabilitation des terrains donne la liste des 106 activités polluantes visées par l'article 31.51 de la LQE. Certaines de ces activités peuvent être plus ou moins directement apparentées à des opérations menées par la Ville ou ses arrondissements (exemple : postes de distribution de carburant, services de réparation et d'entretien des véhicules, lieux d'élimination de neige). Les responsables de ces activités devront s'assurer de respecter les dispositions de l'article 31.51 de la LQE en prévoyant notamment le dégagement des crédits requis pour la réalisation d'une étude de caractérisation environnementale après la cessation définitive de l'activité.

La Division des laboratoires du Service de l'environnement, de la voirie et des réseaux pourra être interpellée par les gestionnaires municipaux concernés afin de superviser la réalisation d'une étude de caractérisation environnementale (estimation des coûts, production d'un devis, révision des rapports techniques). Cette division pourra également soutenir les responsables de dossier dans les démarches subséquentes (élaboration du plan de réhabilitation, discussions avec les représentants du ministère de l'Environnement, obtention des autorisations).

Dans les situations particulières où il y aurait cessation d'une activité polluante visée par l'article 31.51 de la LQE sur un terrain qui n'est pas la propriété de la Ville ou de l'un de ses arrondissements (exemple : exploitation d'un dépôt de neige usée sur un site en location), il faudra voir au cas par cas de quelle manière les dispositions de l'article 31.51 de la LQE pourront s'appliquer. En outre, le bail de location du terrain devrait prévoir les modalités de remise en état du site après l'exploitation qu'en aura fait la Ville ou l'un de ses arrondissements (voir la section 5.3 ci-dessus).

5.7 TRANSMISSION D'AVIS DE CONTAMINATION AUX VOISINS

L'article 31.52 de la LQE est libellé de la façon suivante :

«31.52 Celui qui, à titre de propriétaire, de locataire ou à quelqu'autre titre que ce soit, a la garde d'un terrain dans lequel se trouvent des contaminants dont la concentration excède les valeurs limites réglementaires et qui proviennent de l'exercice sur ce terrain d'une activité industrielle ou commerciale appartenant à l'une des catégories désignées par règlement, est tenu, s'il est informé de la présence de ces contaminants aux limites du terrain ou de l'existence d'un risque sérieux de migration hors

du terrain de contaminants susceptibles de compromettre un usage de l'eau, d'en aviser sans délai et par écrit le propriétaire du fonds voisin concerné. Copie de cet avis est aussi communiquée au ministre.»

Il pourra ainsi survenir des situations où un terrain de propriété municipale sera assujéti à l'obligation, pour le gestionnaire concerné, de transmettre un avis de contamination au propriétaire voisin. Ce serait le cas, par exemple, d'un terrain ayant servi de poste de distribution de carburant et sur lequel on constaterait, suite à la réalisation d'une étude de caractérisation environnementale, l'existence d'une importante contamination des sols et des eaux souterraines résultant d'une fuite accidentelle d'hydrocarbures qui se propagent au-delà des limites du terrain.

Chaque cas étant particulier, il reviendra à chacun des gestionnaires concernés de s'en référer à la Direction des affaires juridiques qui, en collaboration avec la Division des laboratoires du Service de l'environnement, de la voirie et des réseaux, pourra établir si la procédure de transmission de l'avis de contamination au propriétaire voisin doit s'appliquer.

On notera que la LQE ne prévoit pas l'inscription d'un avis de contamination au registre foncier dans les cas visés à l'article 31.52.

Par ailleurs, la Direction des immeubles du Service des ressources matérielles et informatiques de la Ville identifiera, dans le cadre de la confection et de la mise à jour de son inventaire des propriétés municipales, les terrains qui sont potentiellement ou réellement contaminés et qui pourraient éventuellement nécessiter une intervention en vertu de l'article 31.52 de la LQE.

Soulignons enfin que l'application de l'article 31.52 de la LQE n'est pas rétroactive et qu'en conséquence, ce n'est qu'à partir de sa mise en vigueur (le 1^{er} mars 2003) que l'on devra transmettre les avis de contamination aux voisins.

5.8 RÉCEPTION D'UN AVIS DE CONTAMINATION ÉMANANT D'UN VOISIN

Lorsque la Direction du greffe, un Secrétariat en arrondissement ou tout autre service de la Ville ou de l'un de ses arrondissements recevront un avis écrit de contamination émanant d'un voisin suivant les dispositions de l'article 31.52 de la LQE, ils en transmettront rapidement une copie à la Division des laboratoires du Service de l'environnement, de la voirie et des réseaux ainsi qu'à la Direction des affaires juridiques.

L'information technique qui sera versée à la banque de données de la Division des laboratoires pourra servir de manière générale à parfaire la connaissance de l'état de contamination du territoire montréalais. Cette information pourra également être utilisée pour la réalisation des évaluations du potentiel de contamination des sites qui seront régulièrement requises.

Par ailleurs, l'avis de contamination qui sera reçu par la Ville ou l'un de ses arrondissements pourra provoquer dans certaines circonstances la mise en œuvre d'une démarche de négociation avec le propriétaire ou le gardien du terrain d'où proviendrait une contamination mobile. Il reviendra au gestionnaire concerné, à la Division des laboratoires et à la Direction des affaires juridiques de se concerter afin de déterminer quelle approche serait la plus appropriée à adopter en tenant compte du contexte qui prévaudra et des divers recours qui s'offriront.

5.9 ACCÈS À L'INFORMATION ET COMMUNICATIONS EXTERNES

À l'instar de tout organisme public, la Ville de Montréal et ses arrondissements sont régis par la «Loi sur l'accès aux documents des organismes publics et sur la protection des renseignements personnels» (L.R.Q., c.A-2.1). En vertu de cette loi, les documents détenus par un organisme municipal sont accessibles à toute personne qui en fait la demande. Le droit d'accès et les modalités de consultation des documents sont prévus dans la loi.

Ainsi, les documents traitant de la contamination des terrains que détient la Ville sont accessibles à toute personne qui en fait la demande. Toutefois, l'article 22 de la loi prévoit que la Ville « peut refuser de communiquer un secret industriel qui lui appartient » ou « ... refuser de communiquer un autre renseignement industriel ou un renseignement financier, commercial, scientifique ou technique lui appartenant et dont la divulgation risquerait vraisemblablement d'entraver une négociation en vue de la conclusion d'un contrat, de causer une perte à l'organisme ou de procurer un avantage appréciable à une autre personne ». Dans la mesure où les renseignements détenus par la Ville appartiennent à l'une ou l'autre de ces catégories, la Ville pourrait décider d'en restreindre la communication. Il reviendra alors à la personne responsable de l'accès aux documents de la Ville ou à l'un de ses substituts de se prononcer sur la communication de ces renseignements.

Par ailleurs, les articles 23 et 24 de la loi prévoient que :

«23. Un organisme public ne peut communiquer le secret industriel d'un tiers ou un renseignement industriel, financier, commercial, scientifique, technique ou syndical de nature

confidentielle fourni par un tiers et habituellement traité par un tiers de façon confidentielle, sans son consentement.

24. Un organisme public ne peut communiquer un renseignement fourni par un tiers lorsque sa divulgation risquerait vraisemblablement d'entraver une négociation en vue de la conclusion d'un contrat, de causer une perte à ce tiers, de procurer un avantage appréciable à une autre personne ou de nuire de façon substantielle à la compétitivité de ce tiers, sans son consentement.»

Dans la mesure où les renseignements relatifs à la contamination d'un terrain constituaient un secret industriel ou un renseignement industriel, scientifique ou technique fourni par un tiers, la personne responsable de l'accès aux documents de la Ville ou un de ses substituts pourraient devoir inviter le tiers qui a fourni ces renseignements à la Ville à présenter ses observations avant d'en permettre la communication. Il pourrait en être ainsi de tout renseignement fourni par un tiers dont la divulgation risquerait d'avoir l'un des effets prévus à l'article 24.

Compte tenu de la complexité de ces dispositions, tout intéressé devra, pour obtenir une copie de ces documents, en faire la demande à la personne responsable de l'accès aux documents de la Ville ou à l'un de ses substituts. Le responsable de dossier sera par ailleurs invité par la personne responsable de l'accès aux documents à lui faire part de ses commentaires sur l'opportunité de permettre la communication de ces renseignements.

La Division des laboratoires du Service de l'environnement, de la voirie et des réseaux, qui maintient à jour une banque de données sur la contamination des sols, pourra fournir de l'information technique relativement à des terrains localisés sur le territoire de Montréal.

Par ailleurs, la Division des laboratoires du Service de l'environnement, de la voirie et des réseaux, en collaboration avec les responsables des communications externes de la Ville, sera en mesure d'appuyer les représentants municipaux qui voudront présenter dans un contexte approprié la problématique montréalaise de la contamination des sols auprès de différents intervenants du milieu (incluant les médias).

6.0 SUIVI ET MISE À JOUR DES LIGNES DIRECTRICES

La Division des laboratoires du Service de l'environnement, de la voirie et des réseaux, en collaboration avec les autres services concernés, se chargera de mettre à jour les présentes lignes directrices en fonction, d'une part, de l'évolution de la législation, de la réglementation et de la jurisprudence pertinentes et, d'autre part,

en fonction du développement des documents de référence qui seront produits par le ministère de l'Environnement et d'autres organismes qui sont spécialisés en matière de gestion des terrains contaminés.

Le comité interservices pourra se réunir au besoin pour réviser les lignes directrices, évaluer leur mise en application et recommander des amendements.

7.0 RÉFÉRENCES

Projet de loi 72 (2002, chapitre 11), «**Loi modifiant la Loi sur la qualité de l'environnement et d'autres dispositions législatives relativement à la protection et à la réhabilitation des terrains**», Assemblée nationale du Québec.

Loi sur la qualité de l'environnement (L.R.Q., chapitre Q-2).

Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., chapitre A-19.1)

«**Règlement sur la protection et la réhabilitation des terrains**», Partie 2 de la Gazette officielle du Québec, 12 mars 2003, 135^e année, no 11, pp 1441-1454. (Décret 216-2003 du Gouvernement du Québec).

Ministère de l'Environnement, Direction des politiques du secteur industriel – Service des lieux contaminés, «**Politique de protection des sols et de réhabilitation des terrains contaminés**», Sainte-Foy, Les Publications du Québec, 1999.

PL

Division des laboratoires

Service de l'environnement, de la voirie et des réseaux