

# Cadre d'action pour le réaménagement des friches

**Promouvoir** l'idée à l'interne et à l'externe

**S'engager** en faveur d'une stratégie de réaménagement des friches

**Rallier** le public à la stratégie de réaménagement

**Élaborer** de nouveaux programmes liés aux friches

**Exécuter** les nouveaux programmes et faire leur suivi

## L'initiative vient des municipalités

Quantité de municipalités ontariennes ont fait du réaménagement des friches industrielles et commerciales l'une de leurs priorités en matière d'aménagement et de développement économique. Elles soulèvent le sujet et forment des partenariats avec des groupes communautaires, des promoteurs, des architectes, des spécialistes en urbanisme et en planification environnementale, des juristes et d'autres parties intéressées. Elles agissent de la sorte pour trouver des moyens novateurs et pratiques de redonner un rôle utile aux terrains et bâtiments en question.

## La Loi de 2001 modifiant des lois en ce qui concerne les friches contaminées

Les municipalités qui s'efforcent de nettoyer et de réaménager leurs friches industrielles et commerciales sont épaulées par un cadre législatif qui vise à minimiser les trois obstacles clefs à ce type d'activités que sont les processus de planification, de financement et de prise en charge d'un éventuel passif environnemental.

## Quelques faits saillants

La Loi de 2001 modifiant des lois en ce qui concerne les friches contaminées a porté modification de sept autres lois, à savoir :

- *la Loi sur l'éducation,*
- *la Loi sur la protection de l'environnement,*
- *la Loi sur les municipalités (remplacée par la Loi de 2001 sur les municipalités),*
- *la Loi sur les ventes pour impôts municipaux (remplacée par la Loi de 2001 sur les municipalités)*
- *la Loi sur les ressources en eau de l'Ontario,*
- *la Loi sur les pesticides,*
- *la Loi sur l'aménagement du territoire.*

(La partie XV.1 de la *Loi sur la protection de l'environnement* (dossiers de l'état des sites) et l'article 365.1 de la *Loi de 2001 sur les municipalités* (aide fiscale) entreront en vigueur le 1<sup>er</sup> octobre, 2004)



## La responsabilité environnementale



Les dispositions législatives en vigueur limitent la responsabilité environnementale des parties intervenant dans le réaménagement des friches industrielles ou commerciales, les assurant au préalable, grâce à des mécanismes de freins et contrepoids, d'une évaluation approfondie et du nettoyage de toute contamination éventuelle. Les mécanismes en question, qui visent à protéger la santé de la population et de l'environnement, établissent des règles claires concernant :

- la responsabilité limitée des municipalités, des créanciers garantis, des séquestres, des syndics de faillite, des fiduciaires comme des personnes qui enquêtent sur un bien fonds et leur mise à l'abri des décrets de protection de l'environnement;
- la protection limitée contre d'éventuels décrets de protection de l'environnement des propriétaires fonciers qui respectent les exigences prescrites en matière d'évaluation des sites et qui déposent un dossier de l'état d'un site confirmant que ce dernier satisfait aux normes applicables;
- l'assurance de la qualité grâce à l'obligation d'avoir recours à des professionnels qualifiés en nettoyage de sites contaminés, de déposer un dossier de l'état d'un site auprès d'un registre environnemental des sites accessible au public, d'accepter les évaluations des risques effectuées par le ministère de l'Environnement et de se soumettre à un processus de vérification comptable approfondie;
- les normes d'évaluation et de nettoyage des sites.



### ***Une initiative audacieuse en période d'incertitude économique à Kitchener, en Ontario***

*« On trouve de vieux bâtiments industriels, vacants et inutilisés, dans toutes les grandes villes. Certains tombent en ruine, d'autres sont des joyaux d'architecture qui n'attendent qu'un second souffle pour retrouver toute leur gloire. »*

*En 1996, face aux problèmes sociaux, physiques et financiers engendrés par le nombre important de friches industrielles et commerciales à l'abandon dans son centre ville et alentour, la ville de Kitchener s'est dotée d'un programme spécial, baptisé « Adaptive Re-use Program » dans le but de se fixer de nouvelles priorités en matière d'aménagement, d'affecter du personnel municipal aux activités de réaménagement des friches, de mettre au point des programmes de promotion et d'information, de passer en revue et de modifier ses politiques et règlements municipaux en matière d'utilisation du sol dans l'optique d'une plus grande souplesse et enfin, d'instaurer des incitatifs financiers pour susciter des investissements privés dans ce réaménagement. La quasi-totalité des 16 biens fonds pris en considération lors du lancement du programme en sont aujourd'hui à un stade ou à un autre de leur réaménagement.*

## L'aménagement du territoire



Les dispositions de la Loi sur l'aménagement du territoire (article 28) traitant des améliorations communautaires ont été révisées pour favoriser l'assainissement, la réhabilitation et le réaménagement du milieu physique existant en vue de son utilisation à des fins sociales, économiques ou environnementales. Les principales modifications intervenues facilitent et accélèrent les projets de réaménagement dans des zones de transition incluant des friches industrielles ou commerciales. Elles ont pour effet :

- d'accorder une plus grande marge de manœuvre aux municipalités en ce qui a trait à la désignation de zones et à la préparation de plans d'améliorations communautaires visant à faciliter le nettoyage et le réaménagement des friches industrielles et commerciales région par région ou site par site;
- d'accélérer les processus d'aménagement en éliminant la nécessité d'obtenir l'approbation ministérielle des plans d'améliorations communautaires qui ne sont liés à aucun programme d'assistance foncière ou financière;
- d'autoriser les municipalités à accorder des subventions et des prêts aux propriétaires et aux locataires de terrains et de bâtiments situés dans la zone d'améliorations communautaire (ou à leurs cessionnaires), afin de les aider à payer les frais de nettoyage s'y rapportant;
- de clarifier la définition de « zone d'améliorations communautaires », de sorte à préciser que ces améliorations peuvent être entreprises à des fins de restauration du milieu physique ou de développement économique comme à des fins environnementales ou sociales.





## Le financement



Il existe un nouvel outil financier conçu pour aider les propriétaires de friches industrielles ou commerciales admissibles à nettoyer celles-ci en leur apportant une aide fiscale qui leur permet de récupérer tout ou partie des coûts liés à l'assainissement de ces friches, à savoir que :

- Les municipalités peuvent geler ou annuler la part de l'impôt foncier qu'elles prélèvent à leurs propres fins sur les sites contaminés, et le ministère des Finances peut faire la même chose pour ce qui est de la part de l'impôt prélevé à des fins scolaires.

De plus :



- Les municipalités disposent d'un an pour décider si elles veulent ou non prendre possession d'un terrain dont le propriétaire a manqué de payer les impôts. Durant cette année, les municipalités sont en droit de pénétrer sur le terrain en question pour y mener des évaluations environnementales de site.

## Une renaissance dans l'Est de Cornwall, en Ontario

*L'Est de Cornwall était jusqu'à récemment marqué par de nombreux sites industriels abandonnés, par la pauvreté et le relativement fort taux de criminalité de sa population et par l'indifférence à cette situation. Depuis une demi-douzaine d'années, le quartier baptisé « Le Village » connaît toutefois une véritable renaissance socio économique. On le décrit aujourd'hui comme étant plaisant et sécuritaire, marqué par une l'économie florissante, bref un endroit idéal où vivre et travailler. Le mérite en revient à la population et à la communauté religieuse locales, aux entreprises du coin, et aussi à la ville, autant de parties impliquées dans ce renouveau sous l'égide d'une organisation nommée Groupe Renaissance Group. Grâce à une démarche très démocratique, à la coopération de la collectivité et à la formation de divers partenariats, une vieille filature de coton et les pâtés de maisons et de commerces avoisinants ont retrouvé un second souffle de vie, voire une nouvelle splendeur.*

# Pour commencer



## L'adoption d'un plan d'améliorations communautaires

En Ontario, les dispositions de la Loi sur l'aménagement du territoire (article 28) traitant des améliorations communautaires établissent un cadre de planification détaillé et avantageux pour les décisions et les actions relatives à la réhabilitation des friches industrielles et commerciales. Ce cadre :

- concerne la réhabilitation des biens fonds et le nettoyage des friches contaminées, de même que leur réaménagement;
- prévoit la consultation du public, afin de rallier celui-ci aux projets de réhabilitation d'une municipalité;
- permet la mise en place de programmes d'aide à l'aménagement, notamment d'aide financière, liés à des terrains, des bâtiments, des prêts, des subventions et une aide fiscale, sous réserve de l'approbation du ministre des Affaires municipales et du Logement.



### Le saviez-vous?

Les municipalités ont en général recours à d'aide financière pour encourager l'assainissement et le réaménagement de friches industrielles et commerciales qui risqueraient autrement de rester à l'abandon.



## L'adoption de votre propre plan d'améliorations communautaires

La mise au point de ce type de plan, qu'elle ait lieu à l'interne ou qu'elle soit confiée à des spécialistes de l'extérieur, suppose en principe la prise de certaines mesures fondamentales avant que le plan ne puisse être approuvé (soit par le conseil municipal, soit par le ministre des Affaires municipales et du Logement, s'il prévoit des programmes d'aide financière).

### Le saviez-vous?

Le personnel de votre bureau des services aux municipalités local du ministère des Affaires municipales et du Logement peut vous aider dès que vous songez à adopter un plan d'améliorations communautaires : n'hésitez surtout pas à lui en parler le plus rapidement possible.

La façon de procéder pour adopter un plan d'améliorations communautaires variera en fonction des circonstances, et notamment selon que le plan est une initiative tout à fait nouvelle ou qu'il s'appuie sur un programme de réadaptation existant, dont il représente une expansion ou autre variante.

Dans l'exemple hypothétique donné ci après, l'adoption d'un plan d'améliorations communautaires est présentée comme pouvant se faire en trois étapes. La description de chacune de ces étapes suggère des mesures à prendre pour que tout se déroule le mieux possible.

## Les pouvoirs que l'article 28 de la Loi sur l'aménagement du territoire confère aux municipalités

- acquérir, détenir, déblayer ou niveler un terrain en vue d'améliorations communautaires;
- construire, réparer, réhabiliter ou améliorer des bâtiments situés sur un terrain qu'une municipalité a acquis ou qu'elle détient;
- vendre, louer ou aliéner d'une autre façon le terrain que la municipalité a acquis ou qu'elle détient;
- accorder des subventions et des prêts aux propriétaires et aux locataires de terrains et bâtiments (ou à leurs cessionnaires) à des fins de réhabilitation;
- offrir une aide fiscale à des fins d'assainissement en gelant ou en annulant la part de l'impôt foncier qu'elles prélèvent à leurs propres fins sur des biens fonds admissibles;
- émettre des débentures sous réserve de l'approbation de la Commission des affaires municipales de l'Ontario.



# L'ADOPTION D'UN PLAN D'AMÉLIORATIONS COMMUNAUTAIRES

## I. L'établissement du plan

**Cette première étape est cruciale.** Une fois qu'une municipalité a décidé qu'elle pourrait avoir intérêt à concevoir un plan d'améliorations communautaires, elle doit poser les jalons de son programme de réaménagement des friches industrielles et commerciales. Voici quelques étapes clefs suivant lesquelles le personnel de la municipalité pourrait procéder :

### Établissez la nécessité

des améliorations communautaires – en précisant votre vision, la ou les friches contaminées ou susceptibles de l'être que vous comptez réaménager, de même que les buts et objectifs visés par les améliorations, puis passez en revue les coûts et les avantages de celles-ci avant de vous engager dans un programme.

### Faites-en part au conseil pour obtenir ses instructions

concernant la désignation de la zone d'améliorations communautaires par voie de règlement et l'élaboration de vos principes directeurs.

### Concevez une stratégie pour vous assurer du soutien de la collectivité

pour faciliter le processus et éviter une audience devant la Commission des affaires municipales de l'Ontario.

### Faites vos recherches et vos analyses de base

afin d'établir le fondement et la justification des activités de la municipalité en matière d'améliorations communautaires :

- analysez les politiques et les exigences concernant l'aménagement, l'utilisation du sol, l'environnement et autres auxquelles la zone d'améliorations communautaires pourrait être soumise – votre plan officiel comporte-t-il par exemple des dispositions relatives aux améliorations communautaires, tel que le prescrit le paragraphe 28(2) de la Loi sur l'aménagement du territoire?
- analysez les caractéristiques physiques, sociales et économiques de la zone retenue pour les améliorations communautaires, notamment sur le plan de l'environnement et du patrimoine historique;
- analysez les exigences administratives auxquelles la municipalité devra satisfaire, les ressources dont elle dispose, de même que sa capacité de mettre en œuvre le programme envisagé.

### Demandez au conseil municipal d'autoriser l'élaboration du plan

en vue de désigner votre zone d'améliorations communautaires par voie de règlement municipal.

### Élaborez votre plan d'améliorations communautaires

en fonction des buts visés – puis arrêtez les stratégies et les actions de la municipalité et, s'il y a lieu, les programmes d'aide foncière et financière liés au réaménagement des friches industrielles et commerciales. Votre plan pourra inclure des détails importants concernant :

- les buts des programmes,
- la durée des programmes,
- les critères d'admissibilité,
- le versement d'une aide financière,
- le processus de présentation de demandes,
- l'administration générale des programmes,
- les conventions requises.

# L'ADOPTION D'UN PLAN D'AMÉLIORATIONS COMMUNAUTAIRES

## II. Le processus législatif

Selon l'article 28 de la Loi sur l'aménagement du territoire, l'adoption d'un plan d'améliorations communautaires n'est possible qu'à l'issue d'une consultation publique en bonne et due forme. Voici quelques unes des étapes clefs d'une telle consultation :

### Organisez et tenez une réunion publique

conformément aux exigences législatives.

### Finalisez les principes directeurs de votre plan

en fonction des observations recueillies à l'issue de la réunion publique.

### Soumettez le plan finalisé à votre conseil

pour obtenir son adoption officielle et un engagement de financement.

### Faites suivre le plan adopté

qui prévoit des programmes d'aide financière, le cas échéant, au ministre des Affaires municipales et du Logement. Celui-ci peut le rejeter, l'approuver tel quel ou l'approuver sous réserve de modifications.

## III. La mise en œuvre

Vous avez obtenu l'approbation de votre plan d'améliorations communautaires et celui-ci ne fait l'objet d'aucun appel devant la Commission des affaires municipales de l'Ontario. Le moment est donc venu de passer à sa mise en œuvre, dont voici quelques unes des étapes clefs :

### Exécutez et administrez les programmes

en ce qui a trait à chaque programme d'aide financière. Voyez votre rôle comme étant de faciliter l'atteinte des objectifs de votre plan d'améliorations communautaires.

### Évaluez et approuvez les demandes

d'aide financière et, s'il y a lieu, concluez des conventions avec les demandeurs admissibles.

### Adoptez des mécanismes d'évaluation et de suivi continus

afin de vous assurer de la bonne exécution de vos programmes.

### Passez chaque programme en revue

périodiquement pour voir s'il atteint bien les buts visés par la municipalité ou s'il y a lieu de le modifier.

# Pour en savoir plus

## BUREAUX DES SERVICES AUX MUNICIPALITÉS

Pour obtenir de l'aide ou des renseignements, veuillez vous adresser à l'un des cinq bureaux des services aux municipalités du ministère des Affaires municipales et du Logement :

### Centre

777, rue Bay, 2e étage, Toronto M5G 2E5

Renseignements généraux : 416 585 6226

Sans frais : 1 800 668-0230 Télécopieur : 416 585 6882

### Sud-Ouest

659 Exeter Road, 2e étage, London N6E 1L3

Renseignements généraux : (519) 873-4020

Sans frais : 1 800 265-4736 Télécopieur (519) 873 4018

### Est

8 Estate Lane, Rockwood House, Kingston K7M 9A8

Renseignements généraux : (613) 548 4304

Sans frais : 1 800 267 9438 Télécopieur : (613) 548 6822

### Nord-Est

159, rue Cedar, bureau 401, Sudbury P3E 6A5

Renseignements généraux : (705) 564 0120

Sans frais : 1 800 461 1193 Télécopieur : (705) 564 6863

### Nord-Ouest

435, rue James Sud, bureau 223, Thunder Bay P7E 6S7

Renseignements généraux : (807) 475 1651

Sans frais : 1 800 465 5027 Télécopieur : (807) 475 1196

### Ministère de l'Environnement

Pour obtenir des renseignements ou de l'aide concernant le nettoyage de sites contaminés, appelez le Bureau de la région du Centre à l'un des numéros suivants :

416 326-6700

1 800 810 8048 (sans frais)

