

Compensations et acquisitions ciblées

Documentations consultées par le
*Groupe de travail sur les enjeux de
cohabitation à Malartic*



Table des matières

- Cas québécois
 - Magris Resources (Mine Niobec) – Guide et bonnes pratiques pour un processus harmonieux d’acquisition et d’indemnisation
 - Mine Arnaud – Cadre d’ententes et d’acquisitions
 - Hydro-Québec - Entente sur le passage des lignes de transport en milieux agricole et forestier
 - <http://www.hydroquebec.com/affaires-municipales-regionales/pdf/amr-entente-upa.pdf>
 - Rabaska – Politique de compensation à l’égard des propriétaires de résidences voisines du site du terminal méthanier
 - CPEQ – Guide de bon voisinage

- Cas hors québec
 - BFI Canada inc. – Waste Services Property Value Protection Program
 - Waste Management Canada inc. - Property Value Protection Plan
 - Initiative de la région de Port Hope - Property Value Protection Program Overview
 - Waihi Community Forum (OceanaGold et auparavant Newmont) – IRP Property Purchase Guidelines

CAS QUÉBÉCOIS

Niobec^{Nb}
UNE COMPAGNIE D'IAMGOLD

Comité du milieu



GUIDE ET BONNES PRATIQUES

POUR UN PROCESSUS
HARMONIEUX D'ACQUISITION
ET D'INDEMNISATION

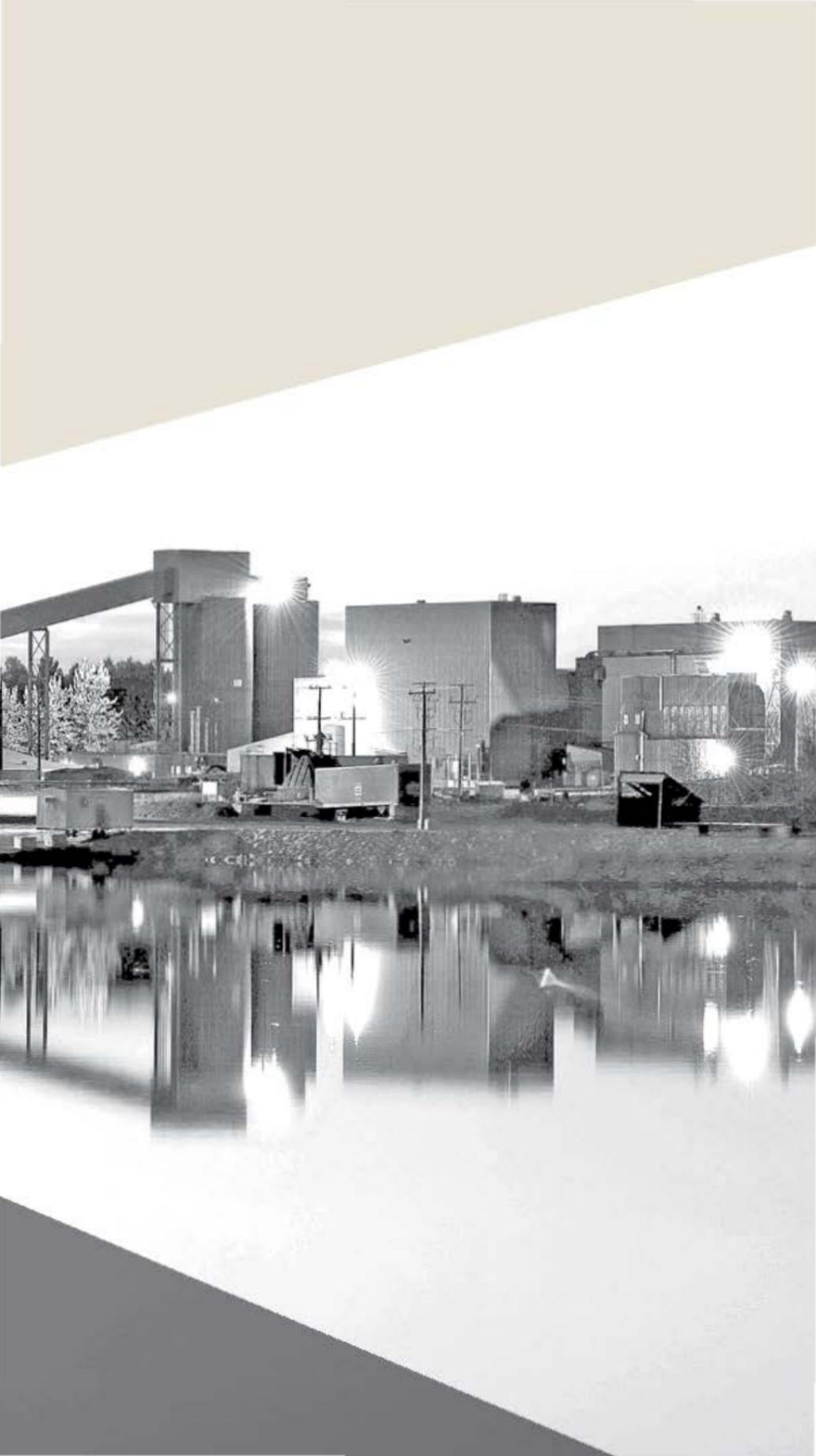
| Décembre 2012 |

Le processus d'acquisition et d'indemnisation	7
Une collaboration étroite	9
Des principes communs et des valeurs partagées	11
Des balises claires pour une évaluation équitable	15
Le déroulement prévu des rencontres	21
Un accompagnement professionnel neutre et indépendant	23
La disposition respectueuse des propriétés	27
Le calendrier planifié du processus d'acquisition et d'indemnisation	29
Foire aux questions	31

Note

Ce document s'adresse à tous les propriétaires et locataires concernés par le processus d'acquisition et d'indemnisation de Niobec dans le cadre de son projet d'expansion.





Le processus d'acquisition et d'indemnisation 7

Afin d'assurer la pérennité de ses opérations à la mine de Saint-Honoré, Niobec souhaite augmenter sa production de niobium pour se positionner favorablement sur le marché mondial. Pour ce faire, elle entend mettre en oeuvre un projet d'expansion. Ce projet implique différents besoins en termes d'empreinte au sol, dont :

- De nouveaux bâtiments et infrastructures
- Un nouveau parc à résidus
- Une route d'accès
- Un nouveau bassin d'épuration

Ainsi, Niobec devra procéder à l'acquisition de propriétés privées puisque sa propriété actuelle est trop exigüe pour mener à terme son projet d'expansion.

Niobec met en place un processus d'acquisition et d'indemnisation qui permettra d'acquérir les propriétés nécessaires à son projet dans le plus grand respect des individus touchés par ces démarches.

De manière à s'assurer du bon déroulement du projet d'expansion de Niobec et du soutien approprié aux gens concernés, le Comité du milieu et Niobec ont convenu de mettre sur pied un groupe de travail qui se pencherait activement sur cette question. Composé de six représentants du voisinage de Niobec, d'un évaluateur agréé et de trois représentants de Niobec, ce groupe avait pour mandat de :

- Proposer un guide et des bonnes pratiques pour un processus d'acquisition et d'indemnisation harmonieux
- Proposer les activités d'information appropriées pour faire connaître ce guide

En s'inspirant des meilleures pratiques recensées, au terme de sept rencontres, ce groupe a proposé le présent guide.

Le Comité du milieu et Niobec sont fiers de cette collaboration qui leur a permis de développer un tel outil pour les citoyens impliqués dans le processus d'acquisition et d'indemnisation.

Note

Le Comité du milieu et Niobec tiennent à souligner l'implication exceptionnelle des membres du groupe de travail sur le processus d'acquisition et d'indemnisation pour la réalisation de ce guide.

Six principes ont orienté la rédaction de ce guide et orienteront le déroulement des acquisitions :

-
- 1 Favoriser les ententes de gré à gré et viser à ce que les propriétaires soient satisfaits du règlement

 - 2 Fournir l'accompagnement nécessaire aux propriétaires touchés afin de réduire l'incertitude

 - 3 Développer une démarche innovatrice qui s'inspire des meilleures pratiques

 - 4 Proposer une démarche conjointe et respectueuse de la vie privée des propriétaires

 - 5 S'assurer que tous les règlements sont équitables, du premier au dernier

 - 6 Favoriser la négociation assistée ou la médiation si requise; l'expropriation étant un mode de règlement de dernier recours
-

QUATRE VALEURS

SONT PARTAGÉES PAR NIOBEC
ET LE COMITÉ DU MILIEU
DANS CE PROCESSUS :

- > ÉQUITÉ
- > RESPECT MUTUEL
- > CONFIANCE
- > TRANSPARENCE

Des balises claires pour une évaluation équitable

15

Des balises d'évaluation ont été établies afin de s'assurer de l'équité des ententes entre les propriétaires. Ainsi, toutes les propriétés seront évaluées avec l'objectif suivant :

Offrir au propriétaire une juste indemnité qui représente au moins l'équivalent du bien vendu et qui lui permettra de se procurer, s'il le désire, un bien semblable.

Ces balises permettront de déterminer la valeur au propriétaire, bien différente de l'évaluation municipale ou de la valeur marchande. Elle reflète :

- La valeur marchande
- La nécessité pour l'acheteur d'acquérir la propriété
- L'obligation pour le vendeur de vendre

**TERRAIN,
AMÉLIORATIONS
AU SOL,
BÂTIMENTS**



**FRAIS ET
DOMMAGES
ENCOURUS**



Le terrain

Plusieurs facteurs sont considérés dans l'évaluation du terrain, dont :

- L'accessibilité
- Le type d'utilisation
- Les services disponibles
- La superficie
- La configuration

Un prix au pied carré (pi²) est établi en fonction, entre autres, de ces facteurs.

Les améliorations au sol

Les améliorations au sol comprennent notamment :

- Le stationnement
- Les clôtures
- Les arbres
- L'aménagement paysager
- Les éléments présents sur le terrain (piscine, carré de sable, fosse septique, spa, etc.)

Chacun de ces éléments est évalué en détail et en fonction de sa valeur à neuf.

Les bâtiments

Les bâtiments sont évalués selon leur valeur de substitution. Cela signifie que leur valeur est déterminée par la valeur à neuf d'un bâtiment équivalent sur le marché actuel.

Des balises claires pour une évaluation équitable

17

RECONNAISSANCES



DE FAÇON
SPÉCIFIQUE, CES
TROIS COMPOSANTES
SONT ÉVALUÉES AFIN
DE DÉTERMINER
LA VALEUR AU
PROPRIÉTAIRE

Les trois éléments de dépréciation des bâtiments, soit la désuétude fonctionnelle, économique et physique corrigible, ne sont pas considérés dans l'évaluation pour ne pas défavoriser les propriétaires.

Les frais et les dommages encourus

Tous les frais découlant du processus d'acquisition sont inclus dans la valeur au propriétaire. Ils comprennent notamment :

- La taxe de mutation
- Les frais de déménagement
- La peinture, les tentures, les rideaux
- L'arrêt et/ou la reconnexion aux services publics
- La dépréciation de certains biens
- L'embauche de professionnels d'accompagnement (évaluateur agréé, conseiller juridique, agronome, etc.)

Les reconnaissances

Les reconnaissances représentent des compensations pour les dommages personnels encourus. Voici quelques exemples de reconnaissances qui sont incluses dans la notion de valeur au propriétaire :

- Perte de quiétude
- Perte d'avantages économiques
- Perte d'avantages personnels
- Dérangement lié à la délocalisation

Valeurs

Terrain,
valeur
marchande



Terrain,
valeur de
substitution

Améliorations
au sol, valeur
marchande



Améliorations
au sol, valeur de
substitution



Améliorations au
sol, amortissement

Bâtiments,
valeur
marchande



Bâtiments,
valeur de
substitution



Désuétude
économique



Désuétude
fonctionnelle

Frais et dommages

Notaire

Évaluateur
agréé

Inspecteur,
arpenteur,
agronome

Frais liés à
l'embauche
d'experts

Recherche
d'un substitut

Pension
temporaire

Dépréciation
de biens
utilisables

Déménagement

Reconnaisances

Dérangement
lié à la
relocalisation

Perte d'avantages
personnels

Perte de
quiétude

Perte d'avantages
économiques

La valeur au propriétaire équivaut à la valeur marchande de la propriété, à laquelle sont ajoutés plusieurs éléments.

Le graphique ci-dessous illustre les balises d'évaluation.

+ Détérioration physique corrigible

Pénalité hypothécaire et quittance

Taxe de mutation

Arrêt et/ou connexion de services

Dépréciation (lustres, tentures, etc.)

Etc.

LÉGENDE

 Valeur marchande

Chacun des autres éléments représente la valeur au propriétaire

Niobec a embauché un évaluateur agréé, rémunéré selon un tarif horaire, pour mener le processus d'acquisition et d'indemnisation de façon respectueuse, transparente et équitable. Celui-ci rencontrera chacun des propriétaires à l'occasion d'au moins trois rendez-vous.

De façon générale, ces rencontres se dérouleront tel qu'indiqué ci-contre :

Le déroulement prévu des rencontres 21

RENCONTRE 1

Prise de rendez-vous

Présentation du processus et des principes d'évaluation

Inspection extérieure de la propriété

Choix des accompagnateurs

Établissement d'un plan de travail et d'un échéancier conjoint

- Date souhaitée ou visée de la prise de possession
- Inspection intérieure de la propriété
- Collecte de données factuelles (entrevue avec le propriétaire)
- Tâches à compléter par le propriétaire pour l'évaluateur

RENCONTRE 2

Présentation du guide

Inspection intérieure de la propriété

Collecte de données factuelles (entrevue avec le propriétaire)

RENCONTRE 3

Présentation d'une offre détaillée

Conciliation et discussions quant à l'offre

RENCONTRES SUBSÉQUENTES

Retour de l'évaluateur quant à la conciliation

Possibilité d'une contre-expertise

Ajustement de l'offre en fonction des négociations

Signature d'une entente

Un accompagnement professionnel neutre et indépendant

23

De manière à s'assurer que les propriétaires sont accompagnés de façon adéquate tout au long du processus, Niobec s'engage à considérer toute demande raisonnable pour couvrir les frais liés à l'embauche des professionnels que chacun jugera nécessaire pour le bon déroulement de son entente.

Ainsi, un barème tarifaire a été établi à l'intérieur duquel Niobec s'engage à rembourser les frais encourus. Une réquisition devra être acheminée aux représentants autorisés de Niobec, qui émettront, si la demande est jugée raisonnable, une autorisation de dépenses. Un reçu détaillé sera demandé par Niobec.

Le choix du professionnel est à la discrétion du propriétaire.

AGENT IMMOBILIER

**Organisme d'autoréglementation
du courtage immobilier du Québec**

450 676-4800 • 450 462-9800
1 800 440-5110 • 1 800 440-7170
www.oaciq.com/contact

AGRONOME (évaluation des lots agricoles)

Ordre des agronomes du Québec

514 596-2974 • 1 800 361-3833
agronome@oaq.qc.ca
Environ 80 \$ de l'heure*

ARPEUTEUR

Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec

1 800 243-6490
www.oagq.qc.ca

COMPTABLE

Ordre des comptables professionnels agréés du Québec

Environ 80 \$ à 90 \$ de l'heure*

CONSEILLER JURIDIQUE

Barreau du Québec

514 954-3400 • 1 800 361-8495
information@barreau.qc.ca
Environ 150 \$ à 200 \$ de l'heure*

ÉVALUATEUR AGRÉÉ

Ordre des évaluateurs agréés du Québec

514 281-9888 • 1 800 982-5387
oeaq@oeaq.qc.ca

EXPERTS DU PATRIMOINE SOCIÉTÉS D'HISTOIRE

Association canadienne d'experts-conseils en patrimoine

613 569-7455

admin@caphc.ca

FISCALISTE

Ordre des comptables agréés

514 288-3265 • 1 800 363-4688

info@cpa-quebec.com

Environ 175 \$ de l'heure*

INGÉNIEUR FORESTIER (évaluation des lots boisés)

Ordre des ingénieurs forestiers du Québec

418 650-2411

oifq@oifq.com

Environ 80 \$ de l'heure*

NOTAIRE

Chambre des notaires du Québec

514 879-1793 • 1 800 263-1793 • 1 800 668-2473 (1 800-NOTAIRE)

information@cdnq.org

PLANIFICATEUR FINANCIER

Institut québécois de planification financière

514 767-4040 • 1 800 640-4050

Environ 100 \$ de l'heure*

PSYCHOLOGUE

Ordre des psychologues du Québec

514 738-1881 • 1 800 363-2644

presidence@ordrepsy.qc.ca

Environ 90 \$ à 125 \$ de l'heure*

NOTE : Tel qu'indiqué en page 23 du présent guide, une autorisation est nécessaire avant de procéder à l'embauche d'un professionnel s'il est souhaité que les frais soient remboursés par Niobec.

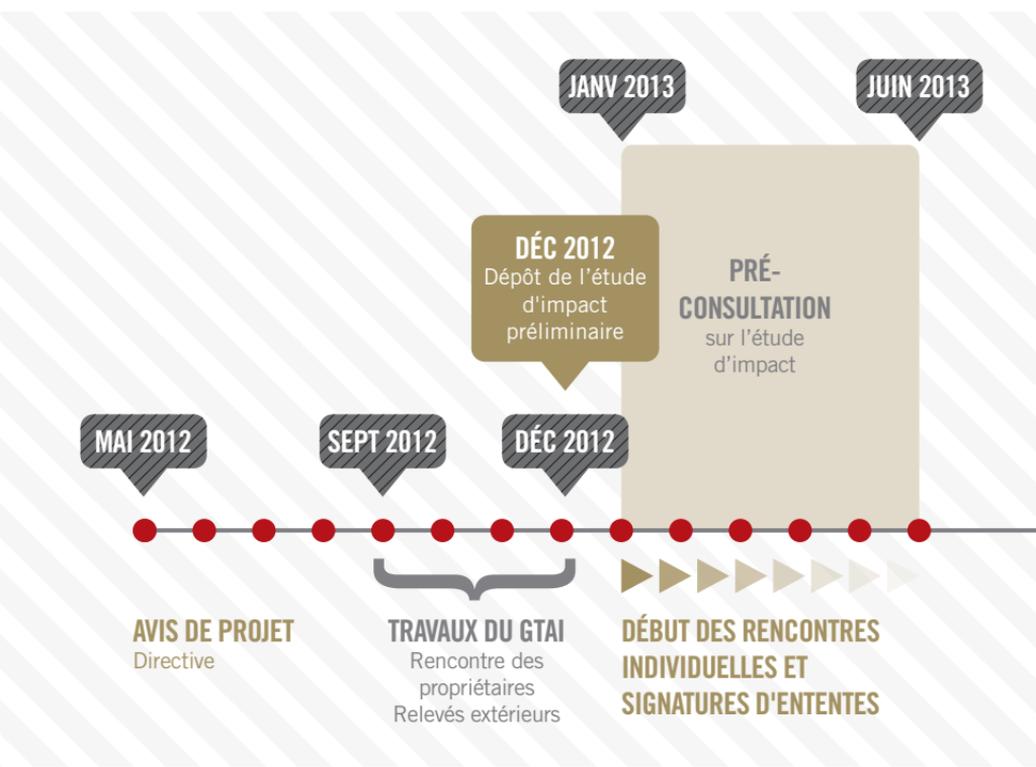
* Les taux horaires indiqués ci-dessus sont des taux approximatifs, présentés à titre d'information.



La disposition respectueuse des propriétés 27

Niobec s'engage à disposer des bâtiments acquis de façon respectueuse, responsable et sécuritaire. Le mode de disposition sera conclu lors de l'entente avec le propriétaire. Plusieurs éléments seront considérés :

- Pour des raisons de sécurité, tout item que le propriétaire souhaitera conserver sera indiqué dans l'entente. Une fois l'entente signée, l'ensemble des bâtiments seront la propriété de Niobec.
- Il sera possible de déplacer des bâtiments, tant pour les propriétaires-vendeurs que pour de potentiels acheteurs qui seraient intéressés à acheter des bâtiments pour les relocaliser.
- À moins d'objection des propriétaires-vendeurs, Niobec pourra réutiliser certains bâtiments pour son propre usage.
- La disposition des autres bâtiments sera réalisée dans le respect des principes du développement durable.



Le calendrier planifié du processus d'acquisition et d'indemnisation

29

La planification du processus d'acquisition et d'indemnisation, illustrée ci-dessous, est basée sur les informations disponibles.



1 Q. Le contenu des règlements sera-t-il confidentiel?

- R. Au Québec, toutes les transactions immobilières sont publiques une fois enregistrées au Registre foncier du Québec. Toutefois, le montant alloué à la partie indemnisation demeurera confidentiel. En effet, dans les contrats qui seront conclus, la valeur marchande et l'indemnisation seront séparées de sorte qu'il sera possible de procéder ainsi.

2 Q. Comment s'assure-t-on de la confidentialité du contenu des dossiers et des rencontres menées par l'évaluateur?

- R. Seules trois personnes seront amenées à prendre connaissance de ces dossiers :
- M. Gilles Ferlatte, vice-président exploitation et projet de Niobec
 - M. Steve Thivierge, responsable des projets spéciaux de Niobec
 - M. Pierre Doré, évaluateur agréé, embauché dans le cadre de ce processus

Ces personnes s'engagent formellement à respecter la confidentialité des dossiers.

3 Q. De quel délai disposerai-je pour quitter ma maison lorsque l'entente sera signée?

- R. Comme dans toute transaction immobilière, la date de signature et la date de livraison sont deux choses distinctes. Niobec souhaite conclure la plupart des ententes au cours de l'année 2013. Toutefois, le propriétaire pourra disposer d'un délai supplémentaire pour libérer la propriété. Une entente pourra être convenue avec Niobec à cet effet.

4 Q. L'évaluateur agréé embauché par Niobec reçoit-il une commission liée à la valeur ou au délai du règlement?

- R. Non. L'évaluateur agréé embauché par Niobec est rémunéré selon un tarif horaire. Il ne reçoit aucune commission.

5 Q. Qu'advient-il des propriétés acquises si Niobec n'obtient pas les autorisations ou ne va pas de l'avant avec son projet d'expansion?

- R. Si le projet de Niobec était repoussé ou annulé, l'entreprise devrait tout de même éventuellement agrandir la superficie de son parc à résidus qui, au rythme actuel d'exploitation, atteindra sa pleine capacité d'ici quelques années. Ainsi, les propriétés acquises seraient tout de même nécessaires pour agrandir le parc à résidus, tout en minimisant les nuisances pour les propriétaires avoisinants.
-

Foire aux questions

6 Q. Quel est le délai pour obtenir un rendez-vous avec l'évaluateur agréé de Niobec?

R. Un retour d'appel sera effectué à l'intérieur d'une période de 48 heures, puis l'évaluateur agréé se rendra disponible dans les meilleurs délais.

7 Q. Comment la zone d'acquisition a-t-elle été déterminée?

R. Jusqu'à maintenant, la zone d'acquisition a été déterminée en fonction des besoins de Niobec pour la construction de ses nouvelles infrastructures et des nuisances qui pourraient être occasionnées. L'étude d'impact déterminera les impacts anticipés et permettra d'établir s'il est nécessaire de modifier cette zone.

8 Q. À qui dois-je adresser mes questions?

R. M. Steve Thivierge, responsable projets spéciaux chez Niobec, et M. Pierre Doré, évaluateur agréé, sont les deux personnes-ressources désignées pour toutes les questions liées aux acquisitions et indemnisations. Leurs coordonnées sont disponibles à la fin du présent document.

9 Q. Comment puis-je m'assurer du paiement ou du remboursement par Niobec des services professionnels auxquels je recourrai?

R. Afin de s'assurer que tous les frais liés aux services professionnels soient assumés par Niobec, il est important de contacter ses représentants avant d'embaucher ou de signer une entente avec un professionnel. L'équipe de Niobec analysera la demande et, si elle est jugée raisonnable, acheminera une autorisation de dépenses au propriétaire. Celui-ci pourra alors procéder à l'embauche du professionnel. Pour s'assurer du paiement au professionnel ou pour recevoir son remboursement, le propriétaire devra fournir un reçu détaillé à Niobec.

10 Q. Qu'advient-il en cas de différend sur la valeur proposée?

R. Niobec offrira la possibilité de recourir « à ses frais » aux services d'une seconde expertise en évaluation pour ajuster la première offre afin de favoriser la conclusion d'une entente satisfaisante pour les deux parties.

11 Q. Que signifie « projet d'entente »?

R. Le projet d'entente est le document usuel signé par chacune des parties en cause préalablement à l'acte de vente. Il constitue un avant-contrat qui énumère les termes finaux de l'entente et impose certaines obligations aux parties.

12 Q. Est-il possible d'obtenir de l'aide pour la recherche d'une nouvelle propriété?

R. Oui, ce service peut être offert aux gens concernés par le processus d'acquisition et d'indemnisation de Niobec. Il suffit de le signifier aux représentants de Niobec.

13

Q. Existe-t-il un risque d'être exproprié?

R. Niobec favorise la négociation assistée ou la médiation si requise; l'expropriation étant un mode de règlement de dernier recours.

14

Q. Les terres agricoles seront-elles laissées à l'abandon?

R. Non. Comme cela s'est fait par le passé, Niobec valorisera les terres agricoles acquises lorsque la situation le permettra.

15

Q. Y aura-t-il des impacts fiscaux liés aux acquisitions et indemnisations?

R. Aucun impact fiscal n'est prévu pour les vendeurs de propriétés dont l'usage est strictement résidentiel. Il est possible que les vendeurs de propriétés dont l'usage est autre (terrains en culture, boisés, etc.) subissent des impacts fiscaux liés à l'acquisition. Niobec recommande à ces propriétaires de consulter un fiscaliste avant la signature de l'entente, afin d'être bien informés des impacts fiscaux possibles. L'embauche d'un fiscaliste peut être remboursée par Niobec, tel que détaillé en page 23 du présent guide.

16

Q. Puis-je recevoir une indemnité sans avoir besoin de quitter ma propriété?

R. Niobec tente de s'adapter au contexte spécifique de chacun des propriétaires voisins. Advenant une demande pour demeurer dans une propriété et selon la localisation de cette dernière, Niobec procédera à une entente pour indemniser en partie le propriétaire voisin afin d'avoir l'opportunité de devenir le premier acquéreur en cas de vente future de cette propriété.

17

Q. Dois-je absolument remplacer ma maison par une propriété de même valeur?

R. Le choix de la propriété de substitution appartient entièrement au propriétaire. Niobec offrira un montant équivalent, peu importe si le propriétaire opte pour une propriété de même valeur, de valeur moindre ou supérieure à celle qu'il possède. Il est aussi possible pour le propriétaire d'opter pour un logement, sans que cela entraîne un impact négatif sur la valeur proposée.

18

Q. Qu'advient-il des gens qui ne feront pas partie de la zone d'acquisition et d'indemnisation?

R. La zone d'acquisition et d'indemnisation est établie en fonction des besoins de Niobec et des impacts que son projet génèrera. Le Comité du milieu poursuivra ses travaux afin de suivre l'évolution du projet. Il veillera à contrôler et à réduire les nuisances. Concernant les gens à l'extérieur de la zone d'acquisition et d'indemnisation, le Comité du milieu traitera des préoccupations émanant de toutes les parties prenantes au projet d'expansion de Niobec.

Nous contacter

> Processus d'acquisition et d'indemnisation

Pour toute question liée au processus d'acquisition et d'indemnisation, nous vous invitons à contacter les personnes-ressources indiquées ci-dessous.

Steve Thivierge

Représentant de Niobec pour le processus d'acquisition et d'indemnisation

tél: 418 673-4694 poste 153

steve_thivierge@iamgold.com

Pierre Doré

Évaluateur agréé

cel: 418 540-2785

pierre.dore@immobilieresag.com

> Bureau de relations avec la communauté

Pour toute question liée au projet d'expansion, au programme de gestion des nuisances, aux relations avec la communauté, n'hésitez pas à communiquer avec notre bureau situé au cœur de Saint-Honoré.

3131, boulevard Martel
Saint-Honoré QC
GOV 1L0 CANADA

tél: 418 503-0983 poste 701
fax: 418 503-0982
info.niobec@iamgold.com

> Site internet

Pour obtenir plus d'information sur Niobec et son projet d'expansion, nous vous suggérons de consulter notre site web, mis à jour régulièrement.

www.niobec.com



Un projet concret, moderne, structurant



Mine Arnaud

CADRE D'ENTENTES ET D'ACQUISITIONS

Mars 2014

Mine Arnaud
690 boulevard Laure, suite 121
Sept-Îles (Québec) G4R 3L7
www.minearnaud.com

Mine Arnaud
555 René-Lévesque Ouest, 5e Étage
Montréal (Québec) H2Z 1B1



Mine Arnaud

Sept-Îles, 11 mars 2014

Madame, Monsieur

Bonjour,

Comme vous le savez sûrement, les audiences publiques du BAPE sont maintenant terminées. C'est donc avec plaisir que nous vous transmettons la version finale du Cadre d'Ententes et d'Acquisitions et ce, dans le but de répondre à une forte demande de la part des citoyens du Canton Arnaud.

Aussi, nous vous informons que dès maintenant, si tel est votre désir, il est possible d'enclencher le processus permettant la signature d'une entente conditionnelle à l'obtention de toutes les autorisations nécessaires à la réalisation du projet et ce pour les propriétés incluses dans les zones 1 et 2.

Pour de plus amples informations, je vous invite à communiquer avec M. Rock Néron au (418) 960-0060, qui se fera plaisir de répondre à vos questions.

Rock Néron
Directeur des Opérations

François Biron
Directeur du projet

Table des matières

Contexte	3
Présentation du Cadre d'ententes et d'acquisitions	3
Le Canton Arnaud	4
Les zones d'ententes et d'acquisitions	4
Limites de la Zone 1	5
Limites de la Zone 2	6
Limites des zones d'ententes et d'acquisitions	7
Nos engagements	8
Les considérations	8
Aucune résidence n'a besoin d'être déplacée	9
Les options de la Zone 1	9
Option 1A	10
Option 1B	11
Option 1C	12
Les options de la Zone 2	13
Option 2A	13
Option 2B	14
Option 2C	15
Zone 3	16
Méthodologie d'évaluation de la valeur marchande dans les cas d'acquisition	17
Processus de médiation	17
Période de réflexion	17
Remboursement de frais de consultation juridique	18
Comité consultatif et de suivi	18
Fonds de développement durable	18
Ressources	19

Contexte

Le projet minier Arnaud est situé en partie sur des lots du domaine privé et sur des terres de la couronne dans le Canton Arnaud. Mine Arnaud désire favoriser une bonne entente dans ses relations avec les citoyens propriétaires des lots privés et qui sont touchés par l'emplacement de la fosse.

De plus, Mine Arnaud doit se conformer à des exigences précises, notamment en matière de vibration, de bruit et de poussière, imposées par la Directive 019 sur l'industrie minière émise au mois de mars 2012 par le Ministère Développement durable, Environnement, Faune et Parcs (MDDEFP). Selon les modélisations effectuées par les experts de Mine Arnaud et compte tenu des mesures additionnelles qu'elle envisage de mettre en œuvre, aucun dépassement des normes applicables n'est à prévoir. D'autre part, Mine Arnaud, par son programme de suivi, veillera au respect des normes applicables.

Mine Arnaud est tout de même conscient que la venue d'un tel projet puisse être préoccupante pour certains citoyens ou propriétaires de lots situés dans le Canton Arnaud. Dans cette optique, Mine Arnaud est disposée à offrir différentes options d'acquisition afin de parvenir à une entente avec chaque propriétaire concerné, laquelle entente sera, dans la mesure raisonnable, la plus satisfaisante pour chaque propriétaire. Mine Arnaud offrira les mêmes options à tous les propriétaires qui sont situés dans une même zone d'entente et d'acquisition, et ce, parmi trois zones distinctes identifiées au présent Cadre d'ententes et d'acquisitions.

Présentation du Cadre d'ententes et d'acquisitions

Afin de répondre à une forte demande des citoyens et propriétaires du Canton Arnaud, Mine Arnaud présente son *Cadre d'ententes et d'acquisitions* à tous les propriétaires d'un terrain privé situé dans le canton Arnaud.

Nous invitons les propriétaires souhaitant signifier leur intention de convenir à une Entente avec Mine Arnaud à communiquer directement avec le directeur des opérations, Monsieur Rock Néron.

À moins de cas exceptionnels, toute entente signée sera conditionnelle à l'obtention de toutes les autorisations gouvernementales ou autres nécessaires à la réalisation du projet et que le promoteur décide d'aller de l'avant avec le projet

Le Canton Arnaud

Le Canton Arnaud est un secteur défini dont les limites se situent entre les ponts de la Rivière des Rapides et de la Rivière Hall.

Ce secteur regroupe quelques 148 propriétaires de terrains privés, dont 72 sont résidents.

Le présent Cadre d'ententes et d'acquisitions s'adresse aux propriétaires de terrains privés du Canton Arnaud **inscrits au registre de la Ville de Sept-Îles en date du 20 juin 2012** et demeure sujet à la vérification, par Mine Arnaud, de tous les titres de propriété de même que de toutes les charges, servitudes, hypothèques et autres limitations affectant ces dits titres.

Les zones d'ententes et d'acquisitions

- **Zone 1** : Les lots, ou une parcelle de ceux-ci, directement affectés par une des infrastructures prévues par le projet et identifiés à la carte ci-jointe.
- **Zone 2** : Les lots, ou une parcelle de ceux-ci, qui sont situés à 1 km ou moins du périmètre de la fosse à sa taille ultime et identifiés à la carte ci-jointe.
- **Zone 3** : Les lots situés dans le secteur Canton Arnaud, à l'exclusion de ceux situés dans la Zone 1 et la Zone 2, et identifiés à la carte ci-jointe.

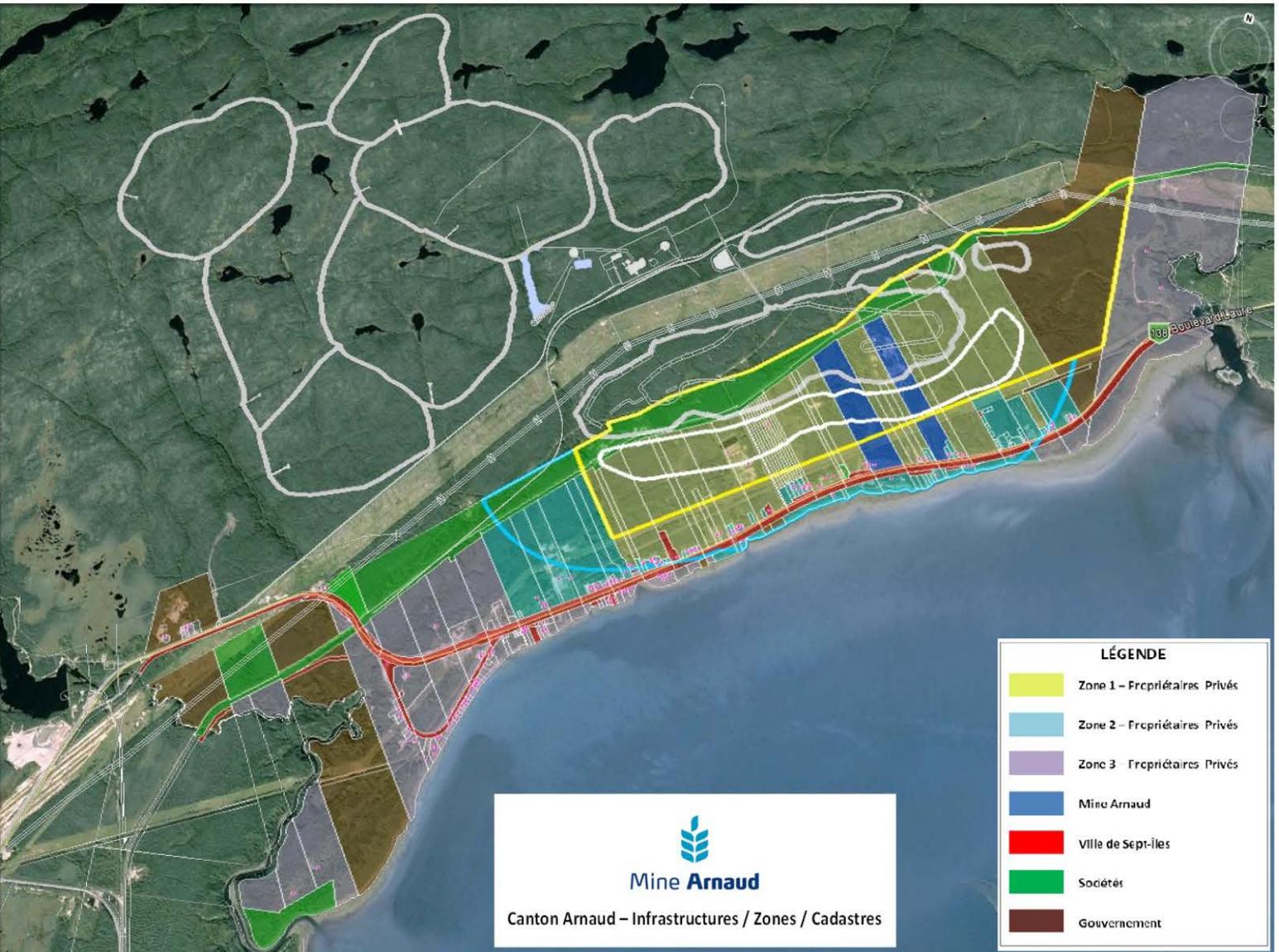
Limites de la Zone 1



Limites de la Zone 2



Limites des zones d'ententes et d'acquisitions



Nos engagements

- Respecter nos engagements pris envers la communauté;
- Se conformer aux modifications prévues dans le régime de redevances minières du Québec;
- Minimiser les impacts du projet sur la qualité de vie actuelle des citoyens;
- Mettre en place un programme de surveillance et de suivi (eau, air, bruit et vibration);
- Offrir un Cadre d'ententes et d'acquisitions équitable et transparent;
- Favoriser de bonnes relations entre Mine Arnaud et les citoyens;
- Maintenir un dialogue harmonieux tout au long de la durée de vie du projet;
- Traiter avec diligence les préoccupations formulées par les citoyens.

Les considérations

- Demande des citoyens et des propriétaires du Canton Arnaud d'être dédommagés pour la présence de la mine;
- Demande des citoyens d'avoir un temps de réflexion;
- Demande de certains propriétaires d'avoir une option de location des terrains et/ou bâtiments acquis de Mine Arnaud;
- Demande des propriétaires de prendre connaissance du présent Cadre d'ententes et d'acquisitions le plus rapidement possible;
- Demande des citoyens de reconnaître la forêt comme facteur limitant les nuisances;
- Demande des citoyens à l'effet d'avoir accès à un avis juridique;
- Demande des citoyens afin que Mine Arnaud participe financièrement au maintien et au développement du milieu de vie du Canton Arnaud.

Aucune résidence n'a besoin d'être déplacée

Mine Arnaud est consciente que l'arrivée du projet suscite bon nombre d'interrogations et de préoccupations de la part des citoyens. Mine Arnaud tient à rappeler qu'aucune résidences n'a besoin d'être déplacée, ni d'être acquis par Mine Arnaud pour implanter le projet minier. Seuls des lots, ou parcelles de ceux-ci, affectés par une des infrastructures minières dans le cadre du projet sont nécessaires à sa réalisation de ce dernier.

Mine Arnaud souligne sa volonté à préserver, dans la mesure du possible, la qualité de vie du milieu, et ce, grâce à différentes mesures d'accommodements et de consultation qui seront mises en place.

Sans limiter la généralité de ce qui précède, Mine Arnaud prend les engagements supplémentaires suivants :

1. Création et mise en place du **comité consultatif et de suivi**;
2. Création d'un **fonds de développement durable** à vocation locale et régionale.

Les options de la Zone 1

Zone 1 : Les lots, ou une parcelle de ceux-ci, directement affectés par une des infrastructures prévues par le projet et identifiés à la carte ci-jointe.

Option 1A :

Acquisition de la (des) parcelle(s) de terrain comprise(s) entre la voie ferrée et jusqu'à la limite nord du corridor la ligne d'Hydro-Québec (161 kV, no 1617).

Option 1B :

Acquisition complète du terrain, de la résidence et ses dépendances.

Option 1C :

Acquisition complète du terrain, de la résidence et ses dépendances et le propriétaire devient locataire. (Si la propriété est conforme pour la location.)

Option 1A

Acquisition de la (des) parcelle(s) du terrain jusqu'à la ligne d'Hydro-Québec (161 kV, no 1617).

- **Valeur marchande** de la (des) parcelle(s) de terrain
- Prime incitative sur la (les) parcelle(s) de terrain équivalente à **25 % de la valeur marchande** si le couvert forestier actuel est maintenu entre l'automne 2013 et jusqu'à ce que la transaction soit complétée ou échue.
- Prime **forfaitaire**, payable en un versement, sans égard au nombre de lots détenus par le (les) propriétaire(s) :
 - **15 000 \$** pour les propriétaires résidents
 - **7 500 \$** pour les propriétaires non-résidents

Mine Arnaud acquittera tous les frais habituels et raisonnables, tels que les droits de mutation, les frais de notaire, le certificat de localisation.

ZONE 1 / OPTION 1A – EXEMPLE D'UN CAS FICTIF

Acquisition de la (des) parcelle(s) de terrain jusqu'à la ligne d'Hydro-Québec de 161 kV, no 1617

DESCRIPTIONS	MONTANT \$
Valeur marchande de la (des) parcelle(s) de terrain(s)	50 000 \$
Prime incitative (25% de la valeur marchande)	12 500 \$
Prime forfaitaire au propriétaire résident	15 000 \$
Total payé par Mine Arnaud	77 500 \$

Option 1B

Acquisition complète du terrain et de la résidence :

- **Valeur marchande** du terrain + Prime incitative sur le terrain équivalente à **25 % de la valeur marchande** si le couvert forestier actuel est maintenu entre l'automne 2013 et jusqu'à ce que la transaction soit complétée ou échue.
- **Valeur marchande** de la résidence et ses dépendances + Prime complémentaire équivalente à **15 % de la valeur marchande** de la résidence et ses dépendances
- Prime **forfaitaire**, payable en un versement, sans égard au nombre de lots détenus par le (les) propriétaire(s) :
 - **15 000 \$** pour les propriétaires résidents
 - **7 500 \$** pour les propriétaires non-résidents
- **Montant forfaitaire** de 10 000 \$ afin de couvrir toute ou partie des frais de déménagement et de réinstallation.

Mine Arnaud acquittera tous les frais habituels et raisonnables, tels que les droits de mutation, les frais de notaire, le certificat de localisation.

ZONE 1 / OPTION B – EXEMPLE : D'UN CAS FICTIF

Acquisition de terrain(s) et résidence(s)

DESCRIPTION	MONTANT \$
Valeur marchande du (des) terrain(s)	50 000 \$
Prime incitative (25 % de la valeur marchande du terrain)	12 500 \$
Valeur marchande de la résidence	200 000 \$
Prime complémentaire (15 % de la valeur marchande de la (des) résidence(s))	30 000 \$
Prime forfaitaire au propriétaire résident	15 000 \$
Montant forfaitaire (Déménagement et Réinstallation)	10 000 \$
Total payé par Mine Arnaud :	317 500 \$

Option 1C

Acquisition complète du terrain, de la résidence et ses dépendances et le propriétaire devient locataire (Si la propriété est conforme pour la location par un inspecteur en bâtiment.)

- **Valeur marchande** du terrain + Prime incitative sur le terrain équivalente à **25 % de la valeur marchande** si le couvert forestier actuel est maintenu entre l'automne 2013 et jusqu'à ce que la transaction soit complétée ou échue.
- **Valeur marchande** de la résidence et ses dépendances + Prime complémentaire équivalente à **15 % de la valeur marchande** de la résidence et ses dépendances.
- Prime **forfaitaire**, payable en un versement, sans égard au nombre de lots possédés par le (les) propriétaire(s) :
 - **15 000 \$** pour les propriétaires résidents
- Le montant du loyer ainsi que tous frais y étant reliés seront déterminés conformément à la méthodologie d'évaluation de la valeur marchande dans les cas d'acquisition, telle que ci-après décrite.
- Un bail de location devra être signé entre le propriétaire vendeur et Mine Arnaud pour valider l'option 1C.
- La période de location ne pourra excéder 2 années. Passer cette période Mine Arnaud reprendra possession des biens de façon à pouvoir en disposer et les vendre selon son bon désir.

Mine Arnaud acquittera tous les frais habituels et raisonnables, tels que les droits de mutation, les frais de notaire, le certificat de localisation.

ZONE 1 / OPTION 1C – EXEMPLE D'UN CAS FICTIF

Acquisition de terrain(s) et résidence et location par le propriétaire

DESCRIPTION	MONTANT \$
Valeur marchande du (des) terrain(s)	50 000 \$
Prime incitative (25 % de la valeur marchande du terrain)	12 500 \$
Valeur marchande de la résidence	200 000 \$
Prime complémentaire (15 % de la valeur marchande de la résidence)	30 000 \$
Prime forfaitaire au propriétaire résident	15 000 \$
Total payé par Mine Arnaud :	307 500 \$

Les options de la Zone 2

Zone 2 : Les lots, ou une parcelle de ceux-ci, qui sont situés à 1 km ou moins du périmètre de la fosse à sa taille ultime et identifiés à la carte ci-jointe.

Option 2A :

Le propriétaire demeure propriétaire du terrain et de la résidence et ses dépendances.

Option 2B :

Acquisition complète du terrain, de la résidence et ses dépendances.

Option 2C :

Acquisition complète du terrain, de la résidence et ses dépendances et le propriétaire devient locataire. (Si la propriété est conforme pour la location.)

Option 2A

Le propriétaire demeure propriétaire du terrain, de la résidence et ses dépendances.

- Prime **forfaitaire**, payable en un versement, sans égard au nombre de lots possédés par le (les) propriétaire(s) :
 - 12 000 \$ pour les propriétaires résidents
 - 6 000 \$ pour les propriétaires non-résidents

Option 2B

Acquisition complète du terrain, de la résidence et ses dépendances.

- **Valeur marchande** du terrain, de la résidence et ses dépendances + Prime complémentaire équivalente à **10 % de la valeur marchande**
- Prime **forfaitaire**, payable en un versement, sans égard au nombre de lots possédés par le (les) propriétaire(s) :
 - 12 000 \$ pour les propriétaires résidents
 - 6 000 \$ pour les propriétaires non-résidents
- **Montant forfaitaire** de 10 000 \$ afin de couvrir toute ou partie des frais de déménagement et de réinstallation.

Mine Arnaud acquittera tous les frais habituels et raisonnables, tels que les droits de mutation, les frais de notaire, le certificat de localisation.

ZONE 2 / OPTION 2B – EXEMPLE D’UN CAS FICTIF Acquisition du terrain(s) et de la (des) résidence(s)

DESCRIPTION	MONTANT \$
Valeur marchande du terrain(s) et de la résidence	250 000 \$
Prime complémentaire de 10 %	25 000 \$
Prime forfaitaire au propriétaire résident	12 000 \$
Montant forfaitaire (Déménagement et Réinstallation)	10 000 \$
Total payé par Mine Arnaud :	297 000 \$

Option 2C

Acquisition complète du terrain et de la résidence (et ses dépendances) et le propriétaire devient locataire. (Si la propriété est conforme pour la location.)

- **Valeur marchande** du terrain, de la résidence et ses dépendances + Prime complémentaire équivalente à **10 % de la valeur marchande**
- Prime **forfaitaire**, payable en un versement, sans égard au nombre de lots possédés par le (les) propriétaire(s) :
 - **12 000 \$** pour les propriétaires résidents
- Le montant du loyer ainsi que tous frais y étant reliés seront déterminés conformément à la méthodologie d'évaluation de la valeur marchande dans les cas d'acquisition, telle que ci-après décrite;
- Un bail de location devra être signé entre le propriétaire vendeur et Mine Arnaud pour valider l'option 2C.
- La période de location ne pourra excéder 2 années. Passer cette période Mine Arnaud reprendra possession des biens de façon à pouvoir en disposer et les vendre selon son bon désir.

Mine Arnaud acquittera tous les frais habituels et raisonnables, tels que les droits de mutation, les frais de notaire, le certificat de localisation.

ZONE 2 / OPTION 2C – EXEMPLE D'UN CAS FICTIF

Acquisition de terrain(s) et résidence(s) et location par le propriétaire

DESCRIPTION	MONTANT \$
Valeur marchande terrain(s) et résidence	250 000 \$
Prime forfaitaire au propriétaire	12 000 \$
Total payé par Mine Arnaud :	262 000 \$

Zone 3

Zone 3 : Les lots situés dans le secteur Canton Arnaud, à l'exclusion de ceux situés dans la Zone 1 et la Zone 2, et identifiés à la carte ci-jointe.

- Mine Arnaud accorde une prime **forfaitaire**, payable en un versement, sans égard au nombre de lots [possédés par le (les) propriétaire(s) de terrains privés et résidents de la Zone 3 :
 - **8 000 \$** pour les propriétaires de terrains privés et résidents de la zone 3.
-

Méthodologie d'évaluation de la valeur marchande dans les cas d'acquisition

- 2 évaluations professionnelles conduites par des évaluateurs agréés:
 - Un évaluateur désigné de façon indépendante par le propriétaire (dont les frais raisonnables seront acquittés par Mine Arnaud)
 - Un évaluateur désigné par Mine Arnaud
- La moyenne des 2 évaluations déterminera la **valeur marchande**.

Processus de médiation

Mine Arnaud confirme sa volonté de négocier à l'amiable avec les propriétaires désignés.

Pour ce faire et dans l'éventualité d'un désaccord entre les parties, un processus de médiation et de conciliation sera mis en place. Mine Arnaud demeure convaincu qu'un tel processus sera plus avantageux et évitera des recours devant les tribunaux.

La sélection du (des) médiateur(s) se fera d'un commun accord parmi les médiateurs inscrits au registre de l'IMAQ (Institut de médiation et d'arbitrage du Québec).

Période de réflexion

Afin de pallier au fait que le projet pourrait être autorisé plus tard que la date initialement prévue, Mine Arnaud s'engage à maintenir son offre d'ententes et d'acquisitions et à garantir le paiement minimal de la valeur marchande de la propriété, telle que cette dernière sera établie au moment de la signature de la présente entente, et ce, pour une période de quatre (4) ans à partir de la réception du certificat d'autorisation émis par le MDDEFP et de la décision de Mine Arnaud de procéder à la réalisation du projet. Cette période permettra de couvrir les deux années prévues pour la construction du projet ainsi que les deux premières années d'exploitation du projet.

Il est important de noter que toutes les ententes qui pourraient être signées d'ici l'obtention des autorisations seront conditionnelles à l'obtention des autorisations nécessaires afin que le projet puisse se réaliser et que le promoteur décide d'aller de l'avant avec le projet.

Remboursement de frais de consultation juridique

Mine Arnaud remboursera aux propriétaires de la Zone 1 et 2 les frais et honoraires pour les services juridiques engagés afin d'obtenir une opinion indépendante sur l'entente finale qui sera éventuellement signée entre les parties, et ce, jusqu'à concurrence de la somme de 1000 \$. Cette somme sera remboursée sur présentation de pièces justificatives.

Cette entente sera établie en fonction des options qui sont déjà détaillées dans le présent Cadre d'ententes et d'acquisitions.

Comité consultatif et de suivi

C'est par souci de transparence et parce que Mine Arnaud entend respecter ses engagements envers la communauté qu'un comité consultatif et de suivi sera mis en place avant même le début des travaux de construction.

Le comité pourra ainsi prendre connaissance des engagements et obligations de Mine Arnaud, des moyens qui seront mis en place pour les atteindre et mettre en place des mesures de contrôle.

Fonds de développement durable

Mine Arnaud s'engage également à supporter des initiatives locales et régionales visant la qualité de vie et l'épanouissement des citoyens.

Actuellement, Mine Arnaud est à définir des secteurs d'intervention prioritaires fondés sur les besoins des collectivités locales et régionales.

Conscient que l'arrivée d'un tel projet suscite bon nombre d'interrogations et de préoccupations de la part des citoyens du Canton Arnaud, Mine Arnaud s'engage à ce qu'une partie des sommes gérées par le Fonds de développement durable soit réservée aux projets destinés au secteur « Canton Arnaud » qui lui sera soumis.

Ressources

Agent immobilier

Organisme d'autoréglementation
du courtage immobilier du Québec
450 676-4800 • 450 462-9800
1 800 440-5110 • 1 800 440-7170
www.oaciq.com/contact

Arpenteur

Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec
1 800 243-6490
www.oagq.qc.ca

Conseiller juridique

Barreau du Québec
514 954-3400 • 1 800 361-8495
information@barreau.qc.ca
Environ 150 \$ à 200 \$ de l'heure

Évaluateur agréé

Ordre des évaluateurs agréés du Québec
514 281-9888 • 1 800 982-5387
oeaq@oeaq.qc.ca

Notaire

Chambre des notaires du Québec
514 879-1793 • 1 800 263-1793 • 1 800 668-2473 (1 800-NOTAIRE)
information@cdnq.org

Psychologue

Ordre des psychologues du Québec
514 738-1881 • 1 800 363-2644
presidence@ordrepsy.qc.ca
Environ 90 \$ à 125 \$ de l'heure*

Service d'urgence et de santé

URGENCE	911
Info-Santé	811
Centre antipoison	1 800 463-5060
CSSS de Sept-Îles	418 962-9761
Incendie	418 964-3280
S.O.S. Violence conjugale	1 800 363-9010



Mine Arnaud

www.minearnaud.com

Entente sur le passage des lignes de transport en milieux agricole et forestier

Septembre 2014

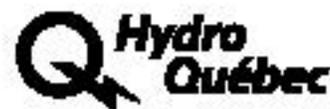


Table des matières

INTRODUCTION	7
---------------------------	---

PARTIE 1 IMPACTS

IMPACTS DES LIGNES ET DES POSTES D'ÉNERGIE ÉLECTRIQUE	9
--	---

1.1 Introduction	9
1.2 Nature des impacts	10
1.2.1 Impacts temporaires pendant la construction et le démantèlement de lignes et de postes d'énergie électrique	10
1.2.2 Impacts permanents causés par la présence des lignes et des postes d'énergie électrique... ..	11

PARTIE 2 LOCALISATION

LOCALISATION DES LIGNES ET DES POSTES D'ÉNERGIE ÉLECTRIQUE	13
---	----

2.1 Introduction	13
2.2 Considérations générales	14
2.3 Critères de localisation en milieux agricole et forestier	14
2.4 Choix des supports	15
2.5 Concertation	15

PARTIE 3 ATTÉNUATION

MESURES D'ATTÉNUATION DES IMPACTS ET MISE EN CULTURE DE L'EMPRISE	17
--	----

3.1 Introduction	17
3.2 Principes généraux	17
3.2.1 Surveillance des chantiers	18
3.2.2 Représentant de l'UPA au chantier	18
3.2.2.1 Choix du RUPAC	19
3.2.2.2 Rôle du RUPAC	19
3.2.2.3 Modalités de fonctionnement	20

3.2.3	Accès au chantier.....	20
3.2.4	Avis de début des travaux.....	20
3.2.5	Usage de la propriété.....	21
3.2.6	Éléments sensibles ou vulnérables.....	21
3.2.7	Remise de l'Entente.....	21
3.2.8	Sécurité.....	21
3.3	Clauses générales.....	21
3.3.1	Chemins de ferme ou d'accès.....	21
3.3.2	Circulation dans l'emprise.....	22
3.3.2.1	Milieu forestier.....	22
3.3.2.2	Milieu agricole.....	22
3.3.3	Clôtures et barrières.....	22
3.3.4	Drainage de surface.....	23
3.3.5	Drainage souterrain.....	24
3.3.6	Tassement du sol.....	24
3.3.7	Bruit.....	25
3.3.8	Fumée, poussières et autres polluants.....	25
3.3.9	Puits et points d'alimentation en eau.....	26
3.4	Clauses relatives aux travaux.....	26
3.4.1	Arpentage.....	26
3.4.2	Déboisement.....	27
3.4.3	Excavation (fondations des supports).....	28
3.4.4	Assemblage et montage des supports.....	29
3.4.5	Déroulage des conducteurs.....	29
3.4.6	Restauration des lieux.....	29
3.4.7	Mise en culture de l'emprise.....	31
3.4.7.1	Description.....	31
3.4.7.2	Définitions.....	32
3.4.7.3	Processus décisionnel d'aménagement.....	34
3.5	Règlement de différend.....	34

PARTIE 4 ENTRETIEN

ENTRETIEN DU RÉSEAU DE TRANSPORT	35
4.1 Introduction	35
4.2 Entretien des lignes de transport	35
4.2.1 Entretien des lignes aériennes	35
4.2.2 Entretien des emprises (maîtrise de la végétation)	36
4.2.3 Entretien de la végétation par le propriétaire	37
4.3 Mesures d'atténuation relatives à l'entretien des lignes de transport	37
4.3.1 Mesures générales	37
4.3.2 Mesures particulières	38
4.3.2.1 Chemins de ferme et chemins d'accès	38
4.3.2.2 Clôtures et barrières	38
4.3.2.3 Circulation dans une emprise cultivée	39
4.3.3 Situations d'urgence	39
4.4 Usage secondaire des emprises par les propriétaires	39
4.4.1 Plantation	39
4.4.2 Mise en culture de l'emprise	40

PARTIE 5 COMPENSATION

MODES DE COMPENSATION	41
5.1 Introduction	41
5.2 Compensations financières liées à l'acquisition de droits (C _g)	42
5.2.1 Compensation pour les rencontres et la collecte d'information (C ₁)	42
5.2.2 Compensation pour les relevés techniques au sol (C ₂)	43
5.2.3 Compensation pour l'accès à l'emprise (C ₃)	43
5.2.4 Compensations liées à l'acquisition de servitude (C ₄ à C ₈)	44
5.2.4.1 Compensation pour la servitude (fonds de terre) (C ₄)	45
5.2.4.1.1 Milieu agricole	45
5.2.4.1.2 Milieu forestier	45
5.2.4.2 Compensation liée aux boisés (C ₅)	46
5.2.4.2.1 Compensation liée aux boisés naturels et aux plantations	46
5.2.4.2.1.1 Bois debout	46
5.2.4.2.1.2 Perte de récoltes à venir	46
5.2.4.2.1.3 Dommages en bordure d'emprise	47

5.2.4.2.2	Compensation liée aux érablières	47
5.2.4.2.2.1	Perte de récoltes actuelle et à venir (méthode 2)	48
5.2.4.2.2.2	Domages en bordure d'emprise (méthode 2)	48
5.2.4.3	Compensation pour la servitude de coupe (C ₆)	49
5.2.4.4	Compensation pour la présence de supports (C ₇)	49
5.2.4.4.1	Milieu agricole	49
5.2.4.4.2	Milieu forestier	49
5.2.4.4.3	Ajout ou remplacement de supports	50
5.2.4.5	Compensation pour la signature de l'acte de servitude chez le notaire (C ₈)	50
5.2.5	Versement des compensations	50
5.2.6	Compensation pour une servitude temporaire (C ₉)	51
5.2.6.1	Compensation pour l'accès à l'emprise	52
5.2.6.2	Compensation pour le fonds de terre	52
5.2.6.3	Compensation liée au bois debout	52
5.2.6.4	Compensation pour la présence de supports temporaires	52
5.2.6.5	Autres compensations liées à une ligne temporaire	52
5.2.7	Autres compensations relatives à l'acquisition de droits (C ₁₀)	53
5.2.7.1	Compensation pour les frais de professionnels	53
5.2.7.2	Compensation liée à un plan de gestion forestière	53
5.2.7.2.1	Protection des investissements sylvicoles	53
5.2.7.2.2	Perte du statut légal de producteur forestier	53
5.2.7.2.3	Perte de subventions potentielles	53
5.2.7.3	Paiement d'intérêts	53
5.2.7.4	Abandon d'emprise	54
5.2.7.5	Compensation pour l'achat de terrain pour un poste ou un chemin d'accès permanent	54
5.3	Compensations financières liées aux travaux de construction	55
5.3.1	Compensation pour l'espace de travail temporaire (C ₁₁)	55
5.3.2	Compensation pour le temps consacré par le propriétaire à certains travaux et à l'évaluation des dommages de construction (C ₁₂)	56
5.3.3	Compensation pour les dommages temporaires (C ₁₃)	57
5.3.3.1	Perte de récolte en milieu agricole	57
5.3.3.2	Bois utilisé pendant la construction	57
5.3.4	Compensation pour les inconvénients liés aux travaux de construction (C ₁₄)	57
5.3.5	Compensation pour les autres éléments (C ₁₅)	58
5.3.5.1	Paiement d'intérêts	58
5.3.5.2	Travaux effectués par le propriétaire	58
5.4	Règlement de différend	58

ANNEXE 1	
RENDEMENT DE LA FORÊT PRIVÉE POUR LES RÉCOLTES À VENIR.....	61
ANNEXE 2	
COORDONNÉES DES FÉDÉRATIONS RÉGIONALES DE L'UPA	62
ANNEXE 3	
COORDONNÉES D'UNITÉS RESPONSABLES D'HYDRO-QUÉBEC	63

Introduction

L'Entente Hydro-Québec–UPA sur le passage des lignes de transport en milieux agricole et forestier définit des règles précises en matière d'implantation d'ouvrages de transport d'énergie électrique en milieux agricole et forestier ainsi que les mesures de compensation applicables dans le cadre de tels projets. L'Entente comporte cinq parties :

- *Partie 1 – Impacts des lignes et des postes d'énergie électrique* : identification de la nature des impacts associés aux différentes étapes de travaux et des impacts engendrés par la présence de la ligne ou du poste.
- *Partie 2 – Localisation des lignes et des postes d'énergie électrique* : synthèse des principaux critères à considérer au moment de déterminer les tracés de lignes et les emplacements de postes.
- *Partie 3 – Mesures d'atténuation des impacts et mise en culture de l'emprise* : information sur les mesures d'atténuation qui sont de nature à réduire les impacts de la construction de lignes ou de postes et sur leur application.
- *Partie 4 – Entretien du réseau de transport* : description des moyens mis de l'avant par Hydro-Québec pour assurer le respect de la propriété privée au cours des activités d'entretien des lignes aériennes et de maîtrise de la végétation dans les emprises ainsi que des mesures permettant un usage secondaire des emprises qui soit compatible avec l'exploitation des lignes.
- *Partie 5 – Modes de compensation* : explication des différents types de compensations financières versées aux propriétaires, de leurs règles d'application, des modes de calcul et des obligations des parties.

Évolution de l'Entente

Au début des années 1980, Hydro-Québec et l'Union des producteurs agricoles (UPA) ont cherché à définir une méthode de compensation uniforme pour les producteurs touchés par la construction de lignes et de postes de transport d'énergie électrique qui serait applicable à l'ensemble du territoire québécois. Les deux organisations ont alors mis en place une table de concertation — devenue le Comité de liaison Hydro-Québec–Union des producteurs agricoles — afin de mieux comprendre et accepter les contraintes et les difficultés propres à leurs activités respectives.

Ces échanges ont conduit à la signature, en 1986, de l'Entente Hydro-Québec–UPA sur le passage des lignes de transport et de répartition en milieux agricole et forestier. Cette entente a fait l'objet d'une première révision au cours de l'automne 1988.

À l'automne 1997, à la demande du Comité de liaison Hydro-Québec–Union des producteurs agricoles, un comité spécialisé formé de représentants des deux organisations a revu les textes de l'Entente en vue de la rendre plus fonctionnelle. C'est à l'occasion de cette réédition, en septembre 1999, que l'Entente a pris le nom d'Entente Hydro-Québec–UPA sur le passage des lignes de transport en milieux agricole et forestier. Les deux parties signataires y ont apporté d'autres modifications au fil des ans en fonction de leurs besoins.

Tenir compte de l'évolution des pratiques

La présente entente, signée en 2014, est le résultat d'une seconde refonte majeure de son contenu depuis son entrée en vigueur en 1986. Comme dans le passé, des échanges réguliers ont lieu entre les deux organisations pour en assurer le respect. Toutes les parties de l'Entente ont été révisées en tenant compte de l'évolution des pratiques agricoles et forestières ainsi que des méthodes de travail d'Hydro-Québec.

Impacts des lignes et des postes d'énergie électrique

1.1 INTRODUCTION

Hydro-Québec et l'Union des producteurs agricoles (UPA) ont dressé la liste des impacts que peuvent avoir les lignes¹ et les postes d'énergie électrique sur les milieux agricole et forestier. Ces impacts se répartissent en deux grandes catégories.

D'une part, des **impacts temporaires** sont produits pendant la période de construction ou de démantèlement de la ligne ou du poste. Ces impacts peuvent varier selon le type d'ouvrage, le type d'exploitation agricole ou forestière et, dans une certaine mesure, le type de sol. Il est possible de réduire ces impacts de façon notable grâce à la mise en œuvre de mesures d'atténuation préventives et correctives (voir la partie 3 sur les mesures d'atténuation des impacts).

D'autre part, les **impacts permanents** engendrés par la présence de la ligne ou du poste dans le milieu peuvent différer selon le type d'ouvrage et le type d'exploitation agricole ou forestière. Bien que ces impacts ne puissent être éliminés, leur importance peut être réduite, dans certains cas, par une localisation optimale de l'emprise de ligne ou de l'emplacement de poste de même que par un choix et une répartition des supports qui tiennent compte de l'activité agricole et forestière (voir la partie 2 sur la localisation des lignes et des postes d'énergie électrique).

1. Le terme *ligne* désigne toute ligne de transport d'énergie électrique de 44 kilovolts et plus ainsi que l'emprise de celle-ci.

1.2 NATURE DES IMPACTS

1.2.1 Impacts temporaires pendant la construction et le démantèlement de lignes et de postes d'énergie électrique

Parmi les impacts temporaires qui risquent de se produire à l'intérieur ou à l'extérieur de l'emprise de ligne ou de l'emplacement de poste pendant les périodes de construction et de démantèlement, il est possible de trouver notamment :

- la perte de récolte ;
- les impacts liés au piquetage des emprises ;
- la perte de rendement due aux ornières et à la compaction du sol ;
- la perturbation de la couche de sol arable (mélange de pierres et de sol inerte avec le sol arable) ;
- la modification des systèmes de drainage souterrain ou de surface ;
- la modification des systèmes d'irrigation ;
- la perturbation des fossés ;
- les bris de clôtures, qui peuvent également nuire au déplacement des animaux ;
- les effets du bruit des travaux près des entreprises d'élevage potentiellement sensibles au bruit (par exemple les élevages avicoles, cunicoles et d'animaux à fourrure) ;
- la modification temporaire de certaines activités culturelles ;
- la perte de temps (liée par exemple aux négociations) ;
- la perte de revenus (liquidités) causée par les délais d'indemnisation ;
- la présence de déchets et de débris de construction ;
- les dommages aux chemins d'accès et aux infrastructures associées ;
- le bois coupé et les arbres abîmés ;
- les dommages liés à l'érosion.

1.2.2 Impacts permanents causés par la présence des lignes et des postes d'énergie électrique

En ce qui a trait aux impacts permanents associés à la présence des lignes ou des postes dans le milieu, il est possible de trouver notamment :

- la perte de superficies agricoles ou boisées ;
- la perte de revenus, avec atteinte possible à la rentabilité de l'exploitation ;
- la perte de temps (par exemple la perte de temps causée par les contournements) ;
- les risques d'accrochage entre la machinerie agricole ou forestière et les supports de lignes ;
- la création d'enclaves ;
- les restrictions d'usage et les autres inconvénients liés à la servitude (par exemple l'interdiction pour toute personne d'ériger ou de placer une construction ou une structure dans l'emprise) ;
- la modification des systèmes de drainage et d'irrigation ;
- la modification des activités culturelles et sylvicoles ;
- l'accroissement du risque lié à l'utilisation d'aéronefs à des fins agricoles ou forestières, parfois même l'empêchement d'un tel usage ;
- les contraintes imposées aux travaux d'amélioration foncière (nivellement, travaux mécanisés, creusage de fossés, etc.) ;
- la prolifération des mauvaises herbes ;
- les risques de chablis et de dessèchement en bordure de l'emprise en milieu boisé ;
- les inductions électriques et magnétiques dans les équipements (clôtures, bâtiments, machines et autres) ;
- l'impact visuel ;
- le bruit produit par les postes en exploitation ;
- la création de nouveaux accès en milieu forestier ;
- l'ajout de servitudes et d'infrastructures sur une même propriété engendrée par l'ouverture créée par le passage d'une ligne.

En ce qui concerne les champs électriques et magnétiques, Hydro-Québec maintient sa contribution à l'effort de recherche et exerce une veille constante de l'évolution des connaissances dans ce domaine. Elle partage ses connaissances avec ses partenaires et le public.

Localisation des lignes et des postes d'énergie électrique

2.1 INTRODUCTION

Cette partie propose une synthèse des principaux critères à considérer au moment de déterminer les tracés de lignes¹ et les emplacements de postes d'énergie électrique en milieux agricole et forestier.

Dans sa démarche de localisation des lignes et des postes d'énergie électrique à construire, Hydro-Québec veille à réduire le plus possible les impacts sur les différents éléments du milieu touché. Cette démarche d'avant-projet compte plusieurs étapes :

- inventaire du milieu ;
- analyse de corridors de ligne et d'aires d'accueil de poste ;
- détermination des tracés de ligne et des emplacements de poste ;
- choix des types de supports ;
- fixation du tracé optimal de la ligne et de l'emplacement optimal du poste.

C'est cependant au cours de la réalisation de la phase projet qu'est déterminé l'emplacement exact des supports. En milieux agricole et forestier, à chacune de ces étapes, Hydro-Québec consulte l'Union des producteurs agricoles (UPA) par l'intermédiaire de ses fédérations régionales, qui s'adjoignent, au besoin, les syndicats des producteurs de bois de leur région. Ces échanges permettent de minimiser les impacts en milieux agricole et forestier, et de favoriser l'acceptabilité des projets par les producteurs concernés.

Hydro-Québec a la responsabilité de la localisation finale des lignes et des postes d'énergie électrique. Elle soumet sa décision aux organismes suivants : municipalités, municipalités régionales de comté (MRC), Commission de protection du territoire agricole du Québec (CPTAQ) et ministères concernés.

1. Le terme *ligne* désigne toute ligne de transport d'énergie électrique de 44 kilovolts et plus ainsi que l'emprise de celle-ci.

2.2 CONSIDÉRATIONS GÉNÉRALES

L'UPA et Hydro-Québec reconnaissent que l'application des critères de localisation peut varier d'une région à l'autre en fonction du projet et de l'usage existant et prévisible du milieu touché. Ainsi, les choix doivent être établis en concertation avec les fédérations régionales de l'UPA concernées.

On doit appliquer les critères de façon à réduire au minimum les inconvénients en milieux agricole et forestier tout en recherchant le plus court chemin et en limitant le nombre d'angles entre les deux points à relier. Toute longueur ajoutée entraîne généralement des impacts additionnels (plus de propriétaires touchés, des supports en plus grand nombre, davantage de bois coupé, etc.) et des coûts supplémentaires.

2.3 CRITÈRES DE LOCALISATION EN MILIEUX AGRICOLE ET FORESTIER

Au moment de déterminer le tracé de lignes et l'emplacement de postes en milieux agricole et forestier, on doit privilégier dans la mesure du possible les critères suivants :

- favoriser la localisation des lignes et des postes à l'extérieur ou à la limite de la zone agricole en vertu de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* ;
- favoriser la localisation des lignes et des postes sur les terres dont le potentiel agricole ou forestier est le plus faible dans la zone d'étude, d'après les cartes de potentiel du ministère de l'Agriculture, des Pêcheries et de l'Alimentation (MAPAQ) et du ministère des Forêts, de la Faune et des Parcs (MFFP) ;
- protéger les terres cultivables de bon potentiel, les érablières, les vergers, les plantations et les autres forêts sous aménagement, les boisés à haute valeur de conservation ainsi que les haies brise-vent, tout en tenant compte de l'usage secondaire des emprises de lignes compatible avec le réseau dans ces espaces boisés ;
- respecter l'orientation des limites des lots, des concessions ou de tout autre élément cadastral et éviter les tracés en oblique par rapport à l'axe des lots ;
- favoriser la localisation des lignes et des postes à la limite de la zone agricole et forestière, le cas échéant ;
- limiter le nombre de supports en milieu cultivé ; de préférence, placer les supports dans des espaces résiduels, des bosquets ou des bandes boisées ;
- protéger les terres à drainage souterrain ou qui seront dotées de ce type de drainage à court ou à moyen terme ;
- suivre les corridors de transport existants s'ils répondent aux critères précédents, en tenant compte de l'effet que peut avoir l'ajout d'ouvrages et d'emprises aux endroits où plusieurs types d'infrastructures sont déjà en place ;

- éviter les zones sensibles à l'érosion ;
- éloigner les lignes et les postes des bâtiments agricoles et des autres installations agricoles.

Ces critères de localisation sont énumérés sans égard à leur importance. Leur application varie d'une région à l'autre en fonction des caractéristiques du projet et du milieu d'accueil (existant et prévisible).

Le choix des tracés de lignes les plus courts, comportant le moins d'angles possible, est établi après concertation avec les fédérations régionales de l'UPA concernées.

2.4 CHOIX DES SUPPORTS

Le choix des types de supports fait partie du processus d'étude de chaque projet de ligne d'Hydro-Québec. Ce choix repose sur plusieurs critères de charge et de tension de la ligne ainsi que de topographie et de morphologie du terrain.

Lorsqu'elle envisage de recourir à des pylônes, Hydro-Québec élabore des scénarios qui prévoient l'utilisation de pylônes à empattement réduit et de pylônes à treillis classiques.

Sur les terres cultivées ou en voie de l'être, Hydro-Québec privilégie l'emploi de pylônes à empattement réduit, bien qu'elle ne puisse s'engager à retenir cette solution dans toutes les situations.

2.5 CONCERTATION

Hydro-Québec considère l'UPA et ses fédérations régionales comme son interlocuteur privilégié en milieu agricole et forestier.

En ce qui concerne la localisation des lignes (tracés et supports) et des postes d'énergie électrique, Hydro-Québec et les fédérations régionales de l'UPA se concertent selon les mécanismes suivants.

La concertation porte sur les trois étapes habituellement suivies par les études de localisation, selon le principe d'une réduction progressive de l'espace d'étude :

1. détermination de la zone d'étude, de corridors de lignes et d'aires d'accueil de postes ;
2. détermination de tracés de lignes et d'emplacements de postes ;
3. annonce du choix final des tracés de lignes et des emplacements de postes, y compris le choix final des types de supports et leur positionnement préliminaire.

Les responsables des études rencontrent les fédérations régionales :

- à l'étape 1, avec les cartes préliminaires de la zone d'étude, les propositions de corridors et d'aires d'accueil de même que les éléments de comparaison ;
- à l'étape 2, avec les cartes préliminaires des tracés et des emplacements proposés de même que les résultats de l'analyse comparative préliminaire ;

- à l'étape 3, avec les cartes préliminaires des tracés et des emplacements retenus, le choix et la répartition des supports proposés (en vue de leur optimisation) de même que les mesures d'atténuation des impacts ; à cette étape, les fédérations régionales de l'UPA peuvent transmettre à Hydro-Québec leurs commentaires sur tous ces éléments.

Parallèlement à ce processus de concertation avec les fédérations régionales de l'UPA, ces dernières sont invitées à prendre part au processus de participation du public, comme le sont les organismes responsables de la gestion du territoire (municipalités et MRC).

Avant d'établir la répartition définitive des supports, Hydro-Québec rencontre chaque propriétaire touché de façon à tenir compte des contraintes propres à ses cultures et à ses propriétés, tout en respectant les critères énoncés dans les ententes avec Hydro-Québec.

Dans le cas où des demandes de modifications auraient des répercussions sur plus d'un propriétaire, une consultation est faite par tronçon au cours de réunions avec tous les propriétaires concernés.

Les plans et devis issus des rencontres avec les propriétaires doivent respecter les ententes convenues entre Hydro-Québec et les fédérations régionales de l'UPA. Le cas échéant, ils sont joints au dossier de demande des autorisations gouvernementales nécessaires à la réalisation du projet.

Mesures d'atténuation des impacts et mise en culture de l'emprise

3.1 INTRODUCTION

Cette partie traite des mesures d'atténuation qui sont de nature à réduire les impacts de la construction de lignes ou de postes en milieux agricole et forestier.

Ces mesures s'appliquent également, avec les adaptations nécessaires, aux travaux majeurs de réfection, de rénovation et de reconstruction qui exigent le remplacement d'une ligne par une autre ainsi qu'aux travaux de démantèlement définitif d'une ligne ou d'un poste.

Il est évident qu'Hydro-Québec ne peut empêcher toute perturbation du milieu en raison de la nature même des travaux et de l'équipement utilisé. En revanche, en appliquant les mesures de protection, de correction et de remise en état présentées dans cette partie, elle peut prévenir certains problèmes et limiter les effets des travaux.

Hydro-Québec s'engage à respecter ces directives et à les inscrire dans les contrats qui la lient aux entrepreneurs. Elle prend la responsabilité de faire réaliser les travaux et les remises en état dans le respect des mesures contenues dans la présente entente.

3.2 PRINCIPES GÉNÉRAUX

Les mesures d'atténuation préventives et correctives doivent permettre à Hydro-Québec, une fois les travaux terminés, de remettre l'emprise dans son état antérieur, en autant qu'il soit matériellement possible de le faire.

Les mesures d'atténuation visent notamment à rendre aux terres cultivables leur fertilité d'avant les travaux. Les endroits remaniés ou perturbés de l'emprise sont nivelés aussitôt qu'il est raisonnablement possible de le faire, à moins d'entente contraire avec les propriétaires. On libère également l'emprise de tous les débris résultant des travaux effectués.

Les mesures présentées ci-dessous privilégient la prévention des dommages. Dans tous les cas où des dommages surviennent malgré l'action préventive du responsable des travaux et de son équipe, et malgré l'application des mesures d'atténuation prévues, le personnel du chantier spécialisé dans ce domaine évalue les dommages et indemnise rapidement les propriétaires.

3.2.1 Surveillance des chantiers

Sur les chantiers, le responsable des travaux d'Hydro-Québec veille à l'application de la présente entente. Il assure la mise en œuvre de toutes les mesures de protection de l'environnement et des ententes particulières qui ont été prises avec les propriétaires lors de l'acquisition de la servitude et des études d'avant-projet. Le responsable des travaux ou son représentant est l'interlocuteur des propriétaires pendant le déboisement, la construction, la remise en état et le démantèlement.

Hydro-Québec fournit au responsable des travaux le personnel compétent pour le conseiller. À cette fin, une personne ayant une formation en agriculture, en foresterie ou en environnement, reconnue par un diplôme universitaire ou acquise par formation continue, est disponible pour assister le responsable des travaux. De plus, le responsable des travaux est accompagné ou soutenu par une personne ayant la compétence d'évaluer et de régler avec les propriétaires les dommages liés à ces travaux.

Le responsable des travaux a ainsi la responsabilité de :

- s'assurer que toutes les autorisations et permissions ont été obtenues avant d'intervenir chez un propriétaire ;
- s'assurer que l'emplacement des supports est conforme aux plans et devis ;
- faire respecter les mesures d'atténuation, les engagements pris ou imposés en lien avec l'obtention des permis gouvernementaux ainsi que les engagements pris envers les propriétaires ;
- recommander des mesures préventives pour réduire l'impact des travaux (par exemple en ce qui concerne le compactage du sol et l'épaisseur de la couche arable) ;
- remédier rapidement aux problèmes relatifs aux domaines agricole et forestier pouvant surgir pendant les travaux ;
- prendre les moyens nécessaires pour remettre l'emprise et les chemins d'accès dans un état égal ou supérieur à leur état d'origine, dans un délai raisonnable ;
- rester en contact avec les propriétaires afin de les informer sur le déroulement des travaux ;
- recommander de restreindre certaines activités, pouvant aller jusqu'à l'arrêt complet des travaux.

3.2.2 Représentant de l'UPA au chantier

Durant la construction d'une nouvelle ligne de transport d'énergie électrique en milieux agricole et forestier, un représentant de l'UPA au chantier (RUPAC) peut être désigné afin de faciliter les accords de gré à gré entre les propriétaires et Hydro-Québec, et de créer un lien supplémentaire entre eux. La décision de retenir ou non les services d'un RUPAC est prise conjointement par les fédérations de l'UPA concernées et Hydro-Québec dès les premières rencontres d'information relatives au projet. S'il n'y a pas consensus entre les fédérations de l'UPA concernées et Hydro-Québec quant à la pertinence d'un RUPAC, le Comité d'interprétation des dispositions de l'*Entente Hydro-Québec-UPA sur le passage des lignes de transport en milieux agricole et forestier* prend la décision.

3.2.2.1 Choix du RUPAC

Les parties conviennent que le choix du RUPAC tient compte des éléments suivants :

- À son entrée en fonction, le RUPAC doit bien connaître les termes de l'*Entente Hydro-Québec-UPA sur le passage des lignes de transport en milieux agricole et forestier*.
- Le RUPAC ne peut être un propriétaire directement touché par la construction de la ligne.
- Le RUPAC ne peut être un membre élu ni un membre du personnel administratif de l'UPA ou d'Hydro-Québec.
- Si la nature du chantier le justifie, plus d'un RUPAC peuvent être désignés.
- Le choix du ou des RUPAC, selon le cas, doit faire l'objet d'un consensus entre les parties.

Le RUPAC est sous la responsabilité de l'UPA, mais les frais relatifs à son travail sont assumés par Hydro-Québec.

3.2.2.2 Rôle du RUPAC

Le RUPAC remplit les rôles suivants :

1. Fournir un lien supplémentaire entre Hydro-Québec et le propriétaire, tout en s'assurant que ce dernier a préalablement contacté le représentant d'Hydro-Québec assigné à son dossier, et ce, du début des travaux jusqu'à la remise en état des terrains. Le RUPAC n'est ni un évaluateur ni un inspecteur des travaux, mais plutôt un facilitateur entre le producteur et Hydro-Québec.
 - 1a) Fournir au propriétaire des explications supplémentaires ou des précisions sur les modalités d'application de l'*Entente Hydro-Québec-UPA sur le passage des lignes de transport en milieux agricole et forestier*.
 - 1b) Coordonner son intervention avec le représentant d'Hydro-Québec de façon à ce que des actions puissent être prises rapidement.
2. Faciliter les accords de gré à gré entre les propriétaires agricoles et forestiers et Hydro-Québec en lien avec les mesures d'atténuation des impacts et la remise en état des terrains. De plus, il doit tenter de trouver une solution à l'amiable au différend qui lui est soumis.
3. Transmettre un rapport écrit à l'UPA et à Hydro-Québec sur chacune de ses visites aux propriétaires ainsi qu'un bilan hebdomadaire détaillé.

3.2.2.3 Modalités de fonctionnement

Le contrat du RUPAC est conforme au mandat décrit en 3.2.2.2 et inclut les diverses modalités convenues entre l'UPA et Hydro-Québec :

- Le représentant d'Hydro-Québec est l'interlocuteur du RUPAC pour toutes questions relatives aux dossiers des propriétaires.
- Le représentant d'Hydro-Québec doit être le premier à intervenir auprès du propriétaire.
- À la demande d'un propriétaire, le RUPAC peut rencontrer ce dernier. Cependant, il doit s'informer auprès du représentant d'Hydro-Québec de l'état d'avancement du dossier et des décisions prises par Hydro-Québec.
- En compagnie du représentant d'Hydro-Québec, le RUPAC doit faire des visites sur le terrain avant le début et la fin des travaux de construction ainsi qu'avant le début des travaux d'aménagement d'emprise.
- Les modalités d'accès au chantier du RUPAC sont déterminées de façon conjointe, par le représentant d'Hydro-Québec et le RUPAC, avant le début des travaux.
- Hydro-Québec peut demander l'intervention rapide du RUPAC en cas de situations problématiques.
- Des rencontres bimensuelles sont tenues entre le RUPAC et le représentant d'Hydro-Québec afin de faire le point sur les dossiers en cours.
- Le RUPAC ne doit jamais intervenir, directement ou indirectement, auprès de l'entrepreneur responsable des travaux. S'il constate des situations susceptibles de créer des conflits entre un propriétaire et Hydro-Québec, il doit en informer le représentant d'Hydro-Québec.
- Le RUPAC rencontre le responsable des travaux désigné par Hydro-Québec pour obtenir l'échéancier des travaux de construction et d'aménagement d'emprise.

3.2.3 Accès au chantier

Des représentants dûment mandatés par les propriétaires ou par la fédération régionale de l'UPA peuvent avoir accès au chantier. Pour des raisons de sécurité, ils doivent d'abord obtenir l'autorisation du responsable des travaux d'Hydro-Québec et être accompagnés de son représentant.

3.2.4 Avis de début des travaux

Hydro-Québec avise, par écrit, chaque propriétaire au moins deux semaines avant la date de début des travaux sur sa propriété et elle avise la fédération régionale de l'UPA du début des travaux sur son territoire. Le responsable des travaux d'Hydro-Québec maintient un contact avec les propriétaires pendant la durée des interventions et coordonne celles-ci de façon à perturber le moins possible les activités agricoles ou forestières.

3.2.5 Usage de la propriété

Hydro-Québec doit obtenir l'autorisation écrite du propriétaire avant de faire usage d'une propriété ou d'une infrastructure située hors de l'emprise, et ce, pour quelque manœuvre ou utilisation que ce soit.

3.2.6 Éléments sensibles ou vulnérables

Hydro-Québec doit établir avec le propriétaire la liste des éléments sensibles ou vulnérables situés dans l'emprise et hors de l'emprise qui pourraient être touchés par les travaux, et elle applique les mesures préventives appropriées. Le propriétaire est invité à informer Hydro-Québec de tous les éléments environnementaux potentiellement sensibles qu'il connaît.

3.2.7 Remise de l'Entente

Tout propriétaire touché par les travaux reçoit un exemplaire de l'*Entente Hydro-Québec-UPA sur le passage des lignes de transport en milieux agricole et forestier* à l'occasion des premières rencontres de communication ou de la première visite du représentant d'Hydro-Québec à son domicile.

3.2.8 Sécurité

Hydro-Québec s'assure que le chantier demeure sécuritaire en tout temps durant les travaux.

3.3 CLAUSES GÉNÉRALES

3.3.1 Chemins de ferme ou d'accès

Avant d'utiliser ou d'établir un chemin hors de l'emprise, Hydro-Québec doit obtenir l'autorisation écrite du propriétaire du terrain touché. Les modalités d'usage de l'accès sont incluses dans l'entente conclue avec le propriétaire.

Les accès au chantier sont clairement indiqués sur le terrain. Hydro-Québec met en place et entretient l'infrastructure associée aux accès pendant la durée des travaux.

À la fin des travaux, les chemins sont remis dans un état semblable ou supérieur à leur état d'origine. Un délai d'un an, correspondant à un cycle de gel-dégel, doit s'écouler avant qu'Hydro-Québec ne soit libérée de sa responsabilité de remise en état. Ce délai est lié à un usage normal de l'accès.

Une protection est apportée aux chemins asphaltés afin d'éviter de les endommager. De plus, les chemins asphaltés sont maintenus propres en tout temps.

Si du matériau est requis pour combler les ornières, il doit être de même nature (grosseur et type) que le matériau constituant le chemin. Ce matériau est apporté par Hydro-Québec ou pris sur un site approuvé par le propriétaire.

Pendant les travaux, Hydro-Québec veille à informer le propriétaire ou le locataire des règles de sécurité en vigueur sur le chantier de construction. Elle dégage le propriétaire ou le locataire de toute responsabilité lorsque celui-ci circule sur un chemin situé à l'intérieur des limites des aires de travaux, à moins que les dommages ne soient causés par une faute lourde ou intentionnelle du propriétaire ou du locataire.

3.3.2 Circulation dans l'emprise

3.3.2.1 Milieu forestier

Les ornières sont nivelées dès qu'elles entravent la bonne marche de l'exploitation forestière.

3.3.2.2 Milieu agricole

Les mesures énumérées ci-dessous s'appliquent uniquement aux terres cultivées ainsi qu'aux espaces qu'Hydro-Québec mettra en culture à la fin des travaux.

La circulation dans l'emprise est généralement limitée à une voie de 8 mètres de largeur, sans restreindre les droits de servitude détenus par Hydro-Québec.

Normalement, le chemin de circulation dans l'emprise longe les supports de façon à réduire le plus possible l'aire de circulation, à moins de contrainte imposée par une particularité du milieu.

Hydro-Québec s'assure, dans la mesure du possible, que ce chemin ne constitue pas un obstacle qui empêche le propriétaire ou l'occupant d'accéder aux parcelles de terres avoisinantes. Les ornières sont nivelées dès qu'elles entravent la bonne marche de l'exploitation agricole.

Hydro-Québec détermine les accès à l'emprise et les restrictions de circulation dans l'emprise. Le chemin de circulation dans l'emprise est défini par Hydro-Québec et l'entrepreneur avant le début de la construction. Dans certains cas, comme dans les zones sensibles ou après entente particulière avec le propriétaire, le chemin d'accès peut être balisé sur le terrain.

Selon la saison et la nature du sol, Hydro-Québec restreint l'accès au chantier des véhicules et des engins dont le poids est trop élevé pour circuler sans perturber le terrain.

À la fin des travaux, Hydro-Québec retire les ouvrages temporaires et remet le terrain dans son état d'origine.

3.3.3 Clôtures et barrières

Après entente préalable avec le propriétaire, Hydro-Québec installe des barrières ou des clôtures temporaires à l'intérieur de l'emprise aux différents endroits où cette mesure est requise pour la protection des cultures, du bétail et de la propriété hors de l'emprise.

Les clôtures situées dans l'emprise qui longent les accès publics doivent être munies de barrières rigides destinées à interdire l'accès à l'emprise en dehors des heures des travaux.

En ce qui concerne les clôtures électriques existantes, Hydro-Québec peut recourir à l'un des procédés suivants :

- installer une arcade ;
- modifier la source d'alimentation de façon à alimenter la clôture des deux côtés de la barrière.

Elle peut employer toute autre méthode à la satisfaction du propriétaire.

Le mode d'installation d'une barrière est le suivant :

- étançonner les piquets de chaque côté de l'ouverture de façon à maintenir la tension mécanique dans les portées adjacentes ;
- couper les fils manuellement et, s'ils sont adéquats, s'en servir pour fabriquer la barrière ; sinon, récupérer les fils coupés et utiliser du matériel équivalent ou supérieur pour fabriquer la barrière.

Hydro-Québec veille à ce que l'entrepreneur chargé des travaux maintienne les barrières en bon état et constamment fermées. De plus, toute clôture ou barrière temporaire doit être visible en tout temps par toute personne ayant accès à l'emprise.

Toute clôture ou barrière coupée, enlevée, endommagée ou détruite est immédiatement réparée ou remplacée avec des matériaux de même qualité ou de qualité supérieure aux matériaux d'origine. À la fin des travaux, Hydro-Québec retire les barrières temporaires, à moins d'entente contraire avec le propriétaire.

Si des clôtures de pierres ou de perches doivent être enlevées, les matériaux retirés sont entreposés. Ils serviront à la remise en état des clôtures à la fin des travaux.

Hydro-Québec maintient des systèmes de protection appropriés pour le bétail. Toute clôture nécessaire pour éloigner un type particulier d'animaux doit figurer parmi les mesures d'atténuation particulières. Il peut s'agir de clôtures longeant l'emprise ou permettant le passage d'animaux à travers l'emprise.

3.3.4 Drainage de surface

Hydro-Québec fait un relevé de tous les éléments de drainage présents dans l'emprise. Au besoin, elle installe des ponts ou ponceaux, aménage des passages à gué ou modifie le drainage de façon à assurer un écoulement normal et continu dans tous les fossés, rigoles ou autres canaux touchés par les travaux.

Hydro-Québec doit obtenir l'autorisation écrite du propriétaire avant d'utiliser un pont ou un ponceau existant. Elle maintient ce dernier en bon état et effectue, le cas échéant, les réparations nécessaires.

Toute modification du drainage de surface, prévue pour la durée des travaux, doit être approuvée par un professionnel d'Hydro-Québec.

Tout au long des travaux, Hydro-Québec s'assure de l'efficacité des éléments de drainage de surface et veille à ne pas obstruer les fossés.

Les ponceaux temporaires mis en place et utilisés par Hydro-Québec ont une longueur minimale de 3,5 mètres. Ils sont installés 10 centimètres plus bas que le fond du fossé et recouverts d'au moins 30 centimètres de terre. De plus, ils ont un diamètre suffisant pour ne pas entraver l'écoulement de l'eau.

Si un tablier de pont est installé, il doit reposer sur les berges sur une longueur suffisante pour assurer leur stabilité, conformément aux plans produits par Hydro-Québec.

À la fin des travaux, à moins d'entente contraire avec le propriétaire, Hydro-Québec enlève les ponts et les ponceaux, nettoie les fossés et remet les berges dans leur état d'origine.

Hydro-Québec doit enlever toute accumulation de sédiments dans un fossé ou un cours d'eau qui résulte de travaux et qui nuit au débit normal de l'élément de drainage.

3.3.5 Drainage souterrain

Avant le début des travaux, Hydro-Québec localise les réseaux de drainage souterrain présents dans le secteur d'intervention, en s'appuyant sur les indications données par le propriétaire.

Pendant la construction, Hydro-Québec s'assure que la voie de circulation dans l'emprise est aménagée entre deux drains lorsque ceux-ci sont parallèles à l'emprise.

Lorsque le terrain a une faible capacité portante, une protection est apportée aux endroits où les chemins croisent les drains.

En cas de rupture de drains causée par des travaux, Hydro-Québec doit assurer l'écoulement continu dans les drains situés en amont et installer un bouchon dans le drain situé en aval afin de prévenir toute obstruction permanente ou temporaire. Un jalon est laissé en place tant que le drain n'est pas réparé.

Au moment du remblayage de l'excavation, Hydro-Québec répare les drains endommagés et s'assure de l'écoulement normal du système de drainage touché, le tout selon les normes des aménagements hydroagricoles présentées dans le *Guide de référence technique en drainage souterrain et travaux accessoires* (CRAAQ-AEDAQ et MAPAQ). Lorsqu'il s'est créé des ornières et qu'il y a risque d'écrasement des drains, le propriétaire peut exiger la vérification de leur état par excavation.

Lorsqu'un drain doit être réparé, Hydro-Québec avise le propriétaire pour que celui-ci puisse être présent durant la réparation. Si l'envergure des travaux l'exige, Hydro-Québec ou le propriétaire peut demander que la réparation soit confiée à un entrepreneur spécialisé. Les travaux doivent être approuvés par Hydro-Québec et le propriétaire (ou le RUPAC) avant le remblayage.

Lorsque les travaux ont des incidences sur un plan de drainage souterrain non encore réalisé, Hydro-Québec fait modifier à ses frais le plan de drainage par le concepteur.

Le printemps et l'automne suivant les travaux, Hydro-Québec retourne sur les lieux avec le propriétaire afin de vérifier le bon fonctionnement du réseau de drainage touché par ces travaux.

3.3.6 Tassement du sol

Les mesures relatives au tassement du sol s'appliquent uniquement aux terres cultivées ainsi qu'aux espaces qu'Hydro-Québec mettra en culture à la fin des travaux.

Dans certaines conditions défavorables (sol détrempe, période de dégel durant l'hiver et autres conditions critiques), les travaux peuvent causer un tassement de sol plus ou moins important selon la pierrosité, le couvert végétal et le type de sol. Dans le but de réduire au minimum les dommages, les mesures suivantes sont préconisées :

- établir le calendrier des travaux en tenant compte des saisons où la capacité portante du sol est la meilleure ;
- restreindre l'accès au terrain de certains engins ou véhicules lorsque la capacité portante n'est pas suffisante ;
- utiliser uniquement les engins ou véhicules à chenilles ou à pneus très larges ;
- limiter la circulation à une voie unique et réduire au minimum le nombre de passages des engins et véhicules ;
- utiliser un tapis porteur ou un matelas ;
- suspendre certaines phases de travaux durant les périodes non propices ;
- mettre en œuvre toute autre méthode pertinente recommandée par le professionnel agricole d'Hydro-Québec.

Dans l'éventualité où un tassement de sol se produirait malgré les mesures énumérées ci-dessus, Hydro-Québec procédera à la décompaction du sol à la fin des travaux selon les mesures prévues à la section 3.4.6 sur la restauration des lieux.

Dans les aires de travail temporaires situées en milieu forestier, Hydro-Québec évite de mener des activités pouvant causer un tassement du sol. Si un tassement de sol se produit malgré les actions préventives convenues avec le propriétaire, Hydro-Québec procédera à l'ameublissement du sol à la fin de l'utilisation de l'aire de travail temporaire.

3.3.7 Bruit

Au cours des travaux, Hydro-Québec tient compte des inconvénients liés au bruit et veille à en réduire le niveau. Elle respecte les normes de bruit ambiant partout où de telles normes sont en vigueur.

À partir de diverses sources d'information, y compris les informations fournies par le propriétaire, Hydro-Québec détermine à l'avance les zones où des restrictions particulières s'appliquent au regard du bruit. Elle indique ces zones sur les plans et devis, et fait inscrire les mesures préventives dans les clauses particulières. Elle veille également au balisage des zones sur le terrain.

Dans les milieux qui accueillent des entreprises d'élevage potentiellement sensibles au bruit (par exemple les élevages avicoles, cunicoles et d'animaux à fourrure), des précautions sont prises pour limiter la production de bruit strident ou de sons soudains, notamment ceux qui sont causés par le dynamitage, par les aéronefs ou par les engins et véhicules à moteur.

Si des problèmes relatifs au bruit surgissent au cours des travaux, des mesures sont prises pour en atténuer les effets.

3.3.8 Fumée, poussières et autres polluants

Hydro-Québec s'assure que l'entrepreneur chargé des travaux utilise l'équipement en conformité avec les spécifications des fabricants. Si des problèmes se présentent durant les travaux, Hydro-Québec prend des mesures correctives, telles que l'application d'abat-poussière, l'installation de filtres ou le retrait de certaines pièces d'équipement.

L'équipement doit être exempt de fuite d'huile, d'essence ou de tout autre polluant. La vidange et l'enfouissement de ces produits sont interdits sur le chantier. Au début des travaux, Hydro-Québec remet à l'entrepreneur un registre de récupération des huiles usées et contrôle ce registre tout au long des travaux.

Si, par suite d'un bris ou d'une défectuosité, il y a déversement accidentel d'un polluant, la zone touchée doit être circonscrite rapidement. Le produit déversé doit être étanché à l'aide d'un matériau absorbant. Au besoin, le sol arable contaminé est enlevé et remplacé par de la terre arable provenant d'un lieu autorisé.

Le nettoyage des lieux, et plus particulièrement de l'emplacement des supports, est intégré à chaque activité de construction. Les différentes pièces d'équipement doivent être munies de récipients destinés à contenir les déchets.

En milieu agricole, on ne peut effectuer aucun brûlage ni enfouissement de déchets ou de débris sur les lieux des travaux; ces déchets ou débris doivent être transportés dans un lieu autorisé. Il est à noter qu'en milieu forestier le brûlage des résidus de coupe est possible et que l'enfouissement des souches doit faire l'objet d'une autorisation écrite d'Hydro-Québec et du propriétaire.

Lorsque l'usage d'un accès provoque le soulèvement de poussières nuisibles aux personnes ou à l'environnement, des mesures sont prises pour réduire la quantité de poussières.

3.3.9 Puits et points d'alimentation en eau

Avant le début des travaux, Hydro-Québec effectue un relevé des puits et des sources d'alimentation en eau potable qui pourraient être touchés. Au besoin, elle établit des mesures d'atténuation particulières pour les protéger. Des échantillonnages d'eau sont effectués avant, pendant et après les travaux pour s'assurer que la qualité et la quantité de l'eau demeurent les mêmes. Dans le cas contraire, Hydro-Québec met en œuvre les mesures nécessaires afin d'éliminer la cause de la contamination ou de la réduction du volume d'eau occasionnée par les travaux. À la demande du propriétaire, Hydro-Québec lui transmet les résultats des échantillonnages d'eau.

3.4 CLAUSES RELATIVES AUX TRAVAUX

3.4.1 Arpentage

Sur les terrains cultivés, les piquets de localisation des ouvrages sont normalement plantés près des clôtures ou des fossés situés à proximité.

En l'absence de tels points de repère, Hydro-Québec a recours à des piquets de bois de 30 centimètres de longueur qu'elle enfonce jusqu'au niveau du sol de façon à permettre le passage de l'équipement agricole.

Les piquets plantés sur les terrains cultivés doivent être facilement repérables afin que les producteurs puissent les enlever, au besoin, au moment de la préparation du terrain et de la récolte.

3.4.2 Déboisement

Hydro-Québec fait en sorte que le déboisement perturbe le moins possible le milieu et assure l'élimination ordonnée des débris ligneux inutilisables.

Les modes de déboisement sont clairement identifiés sur le terrain et doivent être respectés :

MODE A Coupe manuelle ou mécanisée de tout arbre et arbuste.

MODE Aps Coupe manuelle ou mécanisée de tout arbre et arbuste, sauf les arbustes dont la hauteur à maturité n'excède pas 2,5 mètres. Limiter l'empreinte du passage de la machinerie à 25 % de la superficie visée par ce mode, en excluant le sentier principal. Tous les équipements mécanisés doivent utiliser les mêmes sentiers. En cas de création d'ornières dans les sentiers secondaires, interrompre les travaux mécanisés, niveler les ornières et reprendre les travaux de façon manuelle.

MODE B Coupe manuelle de tout arbre et arbuste, sauf les arbustes dont la hauteur à maturité n'excède pas 2,5 mètres. Le débusquage, le débardage et le déchiquetage sont faits à l'aide de machinerie exerçant une faible pression au sol. La machinerie circule à l'intérieur d'une bande centrale de 5 mètres de largeur.

MODE B2 Coupe manuelle de tout arbre et arbuste, sauf les arbustes dont la hauteur à maturité n'excède pas 2,5 mètres. Les arbres ou arbustes abattus sont ébranchés, tronçonnés en sections de moins de 1,2 mètre de longueur et laissés sur place.

MODE C Coupe sélective et manuelle. La hauteur maximale des arbres à conserver est indiquée pour chaque aire déboisée selon le mode C. Tout arbre dépassant cette hauteur est abattu, ébranché, tronçonné et laissé en sous-bois avec les résidus de coupe. Une bande centrale n'excédant pas 5 mètres de largeur au centre de l'emprise est déboisée pour permettre le déroulage des conducteurs ainsi que la circulation de la machinerie, en l'absence de chemin de contournement.

Hydro-Québec applique les modes de déboisement Aps, B, B2 et C dans certains milieux sensibles (tourbières, bords de cours d'eau, zones d'érosion, etc.), aux endroits où des arbres d'une hauteur supérieure à 2,5 mètres à maturité pourraient être conservés sans porter atteinte à la sécurité et la fiabilité des installations électriques.

Au cours de l'abattage, on veille à ce que les arbres tombent dans l'axe de l'emprise pour éviter d'endommager les arbres hors de l'emprise.

Tous les résidus de coupe¹, souches, têtes d'arbres, broussailles, branches et autres débris forestiers sont soit brûlés, soit mis en copeaux, soit enlevés de l'emprise par l'entrepreneur chargé du déboisement. Il n'est pas permis de les enfouir sur place ni de les accumuler dans l'emprise ou à l'extérieur de celle-ci, à moins d'une permission écrite d'Hydro-Québec et du propriétaire.

Toute branche maîtresse cassée doit être coupée de façon franche et nette près de son origine pour favoriser une cicatrisation rapide. De même, on doit apporter les soins nécessaires aux troncs endommagés afin de hâter la cicatrisation des blessures.

1. La récupération des résidus de coupe pour la production de biomasse est permise après entente entre le propriétaire et Hydro-Québec. La commercialisation de cette biomasse doit respecter la réglementation prescrite par les plans conjoints sanctionnés par la Régie des marchés agricoles et alimentaires du Québec. Cette récupération ne remplace pas nécessairement l'élimination de tous les résidus de coupe.

Le bois coupé est façonné en fonction du marché local, déterminé par le syndicat ou l'office de producteurs de bois du secteur (longueur minimale de 4 pieds), de même qu'en fonction du choix exprimé par le propriétaire. À moins d'une entente particulière avec le propriétaire, on empile le bois en bordure de l'emprise. Dans tous les cas, le bois coupé ne doit pas être déplacé sur une distance de plus de 100 mètres.

Il est entendu que le propriétaire peut récupérer le bois, en tout ou en partie, à ses frais et à ses risques, au fur et à mesure qu'il est coupé, pourvu que ce bois ne soit pas destiné à une autre fin par Hydro-Québec ou par ses représentants.

Hydro-Québec veille à ce que les espaces en milieux sensibles (zones de déboisement de modes Aps, B, B2 ou C) soient réaménagés convenablement.

Hydro-Québec peut confier au propriétaire le déboisement initial. La rémunération du propriétaire équivaut alors au prix moyen payé par Hydro-Québec pour de tels travaux.

3.4.3 Excavation (fondations des supports)

Les mesures relatives à l'excavation s'appliquent aux terres cultivées et aux espaces qu'Hydro-Québec mettra en culture.

Là où doivent avoir lieu des excavations, le sol arable doit être séparé du sol inerte et déposé à un endroit où il pourra être récupéré. L'épaisseur de la couche de terre arable à enlever est établie en fonction de la pratique agricole et est d'au plus 30 centimètres.

Si les déblais provenant de l'excavation ne servent pas au remblayage, ils sont transportés dans un lieu autorisé ou à un endroit convenu avec le propriétaire, dans le respect des normes environnementales. Par contre, si on prévoit utiliser les déblais pour le remblayage, on doit les entreposer temporairement en prenant soin de ne pas les mélanger avec la terre arable; pour ce faire, on enlève au préalable la terre arable de surface présente à l'endroit du dépôt et on la dépose sur une membrane.

Si le remblayage nécessite des matériaux granulaires, ceux-ci sont déposés au fur et à mesure dans la fosse d'excavation. S'il est nécessaire d'entreposer des matériaux granulaires sur les lieux des travaux, on doit d'abord enlever la terre arable de surface et déposer les matériaux sur une membrane.

La circulation autour des pylônes est limitée au minimum. Les travaux sont planifiés de façon à éviter le mélange du sol inerte et du sol arable. Les monticules de sol arable déposé au pied des supports ne doivent pas excéder 15 centimètres de hauteur par rapport au sol environnant, ce qui est suffisant pour pallier le tassement différentiel. Dans le cas où, malgré tous les efforts, le sol inerte est mélangé au sol arable, les premiers 30 centimètres de sol seront remplacés par du sol arable provenant d'un endroit approuvé par Hydro-Québec et des mesures seront prises pour rétablir le niveau de fertilité du terrain. On agira de même si du gravier est répandu par accident.

Des précautions doivent être prises pour qu'aucun sédiment provenant du pompage des fosses d'excavation ne se répande dans les cours d'eau ou les fossés avoisinants. Les eaux pompées sont déversées dans des bassins munis d'une membrane filtrante et les sédiments sont éliminés au fur et à mesure par camion ou par tout autre moyen autorisé par Hydro-Québec (par exemple par l'emploi d'une pompe séparatrice).

Des clôtures sont installées autour des excavations non surveillées. Elles doivent être sécuritaires et répondre aux conditions environnantes.

Le matériau de remblayage est compacté conformément au devis, et la couche de sol arable est rétablie sur la même épaisseur que celle qui a été enlevée.

Si des cailloux font surface à la suite des travaux d'excavation, on effectue un épierrage mécanique ou manuel jusqu'à ce que les conditions soient similaires au milieu environnant. Le matériau recueilli est éliminé dans un lieu autorisé ou à un endroit accepté par les deux parties, dans le respect des normes environnementales.

Si un nivellement est nécessaire, l'entrepreneur doit d'abord enlever la couche de sol arable et la mettre de côté; cette terre sera remise en place lorsque le nivellement sera terminé.

Lorsque l'excavation est exécutée l'hiver, on commence par déneiger les aires de travaux et d'entreposage. De même, au moment du remblayage, la neige est d'abord retirée de l'excavation et des matériaux de remblai.

3.4.4 Assemblage et montage des supports

On doit assembler les supports de façon à nuire le moins possible aux cultures existantes et aux pratiques culturelles. L'aire de travail doit être minimale et ses limites, balisées.

Tous les débris métalliques doivent être retirés du terrain. Hydro-Québec prend les moyens nécessaires pour s'en assurer. Au besoin, elle utilise un détecteur de métal à cette fin.

3.4.5 Déroulage des conducteurs

Des précautions particulières sont prises pour la protection des personnes, des animaux, des cultures et de la végétation durant le déroulage des conducteurs.

Hydro-Québec choisit de préférence les endroits de moindre valeur agricole comme aires de déroulage. L'espace doit être minimal et ses limites, balisées.

Les débris de fils ou tout autre débris métallique sont ramassés immédiatement.

Les excavations faites pour les ancrages des conducteurs doivent être asséchées. On doit également compacter le matériau de remblai et rétablir 30 centimètres de sol arable de surface aux différents points d'ancrage.

3.4.6 Restauration des lieux

Au terme des travaux, Hydro-Québec prend des mesures pour restaurer les terrains perturbés de façon à ce qu'ils retrouvent le plus rapidement possible leur état d'origine.

Dans un premier temps, on nivelle le terrain et on comble les ornières de façon à obtenir une surface de travail uniforme.

En milieu agricole, des échantillons de sol sont pris à différents endroits après les travaux, selon des méthodes reconnues, afin de mesurer la fertilité du sol. Selon les résultats, Hydro-Québec met en œuvre une ou plusieurs des mesures suivantes en vue de favoriser la reprise rapide des cultures :

- travailler le sol au moyen d'une charrue ou d'un chisel sur la profondeur désirée par le propriétaire (maximum de 25 centimètres) ;
- ameublir le sol sur la profondeur désirée par le propriétaire (maximum de 15 centimètres) en utilisant des techniques appropriées à ce sol (pulvérisateur, rotoculteur ou herse à dents) ;

- effectuer le passage d'un chisel à la profondeur désirée par le propriétaire (maximum de 40 centimètres) ;
- si les conditions de sol et le système de drainage souterrain le permettent, effectuer le passage d'une sous-soleuse¹ à la profondeur désirée ; on attendra deux saisons de croissance avant de vérifier si le terrain est revenu à son niveau de rendement original ;
- enfouir des matières organiques, du fumier ou de l'engrais minéral afin de rétablir la fertilité du terrain, en tenant compte des recommandations d'un agronome et de celles des guides du Centre de référence en agriculture et agroalimentaire du Québec (CRAAQ) ;
- épierrier le terrain jusqu'aux pierres de 8 centimètres de diamètre ou jusqu'à ce que les conditions soient similaires au sol environnant.

Tous ces travaux sont exécutés dans les meilleures conditions de terrain et peuvent être répétés plus d'une fois.

Selon la période d'exécution des travaux de restauration, le terrain peut être réensemencé selon les critères d'Hydro-Québec et du propriétaire.

Hydro-Québec doit retirer les ouvrages et installations temporaires, tels que les clôtures, les ponts et les fossés, et remettre le terrain et les installations existantes dans leur état d'origine.

Aux endroits où la perturbation du sol due aux travaux de construction entraîne des risques d'érosion, des mesures sont prises pour stabiliser les superficies touchées. Ces mesures font appel à une ou à plusieurs des méthodes suivantes :

- talus de retenue ;
- diffuseurs ;
- sillons ou fossés de dérivation perpendiculaires à la pente afin de canaliser les eaux de ruissellement vers des zones de végétation ;
- nivellement et terrassement ;
- tapis, sacs de sable, grillage ou gabions ;
- toute autre mesure jugée acceptable par un agronome ou un ingénieur forestier (des plans types explicatifs avec devis techniques sont fournis pour les cas les plus courants) ;
- avaloirs ;
- puits de pierres ;
- réensemencement ;
- paillis.

1. On utilisera de préférence un tracteur sur chenilles pour effectuer cette opération. La sous-soleuse doit être munie de coutres à espacement variable pour s'adapter aux différents sols. Les socs des coutres doivent avoir la forme de pattes d'oie.

Hydro-Québec fait préparer des plans pour les réaménagements particuliers.

À la fin des travaux, le représentant d'Hydro-Québec et le propriétaire visitent l'emprise et les chemins d'accès afin de s'assurer que tous les débris ont été retirés et que le terrain a été remis en état à la satisfaction du propriétaire.

3.4.7 Mise en culture de l'emprise

3.4.7.1 Description

La mise en culture de l'emprise s'inscrit dans le cadre des travaux d'aménagement d'emprise effectués par Hydro-Québec après la construction d'une ligne. Cette activité s'applique aux secteurs à vocation forestière.

Les travaux de mise en culture de l'emprise ont pour but principal de permettre au propriétaire d'y implanter une culture (mise en culture d'emprise à vocation agricole) ou de faciliter l'entretien de l'emprise en y assurant une meilleure maîtrise de la végétation arborescente et arbustive (mise en culture d'emprise sans vocation agricole).

Lorsqu'une nouvelle emprise de ligne est située en milieu boisé ou qu'elle est limitrophe à un champ où est pratiquée une activité agricole ou sylvicole, Hydro-Québec et le propriétaire évaluent la possibilité d'effectuer certains travaux pour permettre l'usage, à des fins de culture, de la parcelle de terrain située dans l'emprise. Le propriétaire peut informer Hydro-Québec de sa volonté de mettre en culture l'emprise au moment de la signature de l'option de servitude.

Les **critères d'aménagement de l'emprise** sont les suivants :

- Le propriétaire s'engage à effectuer les opérations agricoles ou sylvicoles nécessaires au maintien de la culture implantée durant une période de quinze ans. Le potentiel du sol de l'emprise doit être suffisant pour que la culture envisagée puisse s'y établir et s'y maintenir.
- La pierrosité n'est pas un facteur limitatif. Toutefois, la grosseur des pierres ou la présence d'un affleurement rocheux peut parfois empêcher le travail du sol nécessaire à l'implantation d'une culture.
- Le degré d'humidité peut être un facteur limitatif. Lorsque le degré d'humidité n'est pas propice à la mise en culture, un drainage d'appoint est nécessaire et l'eau doit pouvoir s'écouler vers un élément de drainage naturel ou artificiel traversant ou longeant l'emprise.
- La mise en culture ne s'applique pas en présence des milieux sensibles suivants :
 - milieux humides ;
 - abords de cours d'eau (bande de protection riveraine) ;
 - milieux présentant un risque d'érosion élevé ;
 - zones de déboisement de modes Aps, B, B2 ou C.

Aux endroits qui répondent à ces critères, l'ampleur des travaux est fonction de l'utilisation potentielle du terrain, établie au préalable par le représentant d'Hydro-Québec et le propriétaire. Les travaux prévus doivent permettre l'établissement d'un des trois types d'aménagements suivants :

- pâturage naturel;
- pâturage permanent ou cultures énergétiques;
- cultures.

3.4.7.2 Définitions

Mise en culture d'emprise sans vocation agricole

Dans les portions d'emprise qui ne sont pas récupérées à des fins agricoles, Hydro-Québec peut, selon ses besoins, aménager ces espaces pour en faciliter l'entretien.

Mise en culture d'emprise à vocation agricole

La mise en culture d'emprise à vocation agricole comprend trois types d'aménagements, selon le potentiel du sol :

- pâturage naturel;
- pâturage permanent ou cultures énergétiques;
- cultures.

Pâturage naturel

Ce type d'aménagement s'applique aux terrains accidentés, rocheux ou très humides (à l'exclusion des tourbières et des zones mal drainées de grandes dimensions) et difficiles à travailler.

Travaux à réaliser :

- Essouchage et ramassage de la roche (sauf en présence d'affleurements rocheux ou de pierres de diamètre imposant) avec un équipement muni d'un peigne.
- Enfouissement des débris (souches, pierres, etc.) dans une tranchée et recouvrement de ces débris à l'aide d'une couche de sol de 100 centimètres d'épaisseur (dans la mesure du possible).
- Nivellement du terrain en prenant soin de diriger l'eau de surface vers le bord de l'emprise. En raison de la nature du terrain, il peut subsister des dépressions dans l'emprise qui ne s'égouttent pas.
- Épierrage de surface visant uniquement les pierres hors terre de plus de 10 centimètres de diamètre.
- Apport de fumure et ensemencement à la volée avec un mélange de type mil-trèfle incluant de l'avoine comme plante abri.

Pâturage permanent ou cultures énergétiques

Ce type d'aménagement s'applique aux terrains plutôt plats sans affleurement rocheux, mais qui présentent une quantité appréciable de pierres en surface et dans le sol. Ces terrains sont principalement utilisés pour le pâturage sur de longues périodes de temps. Les travaux de préparation se font sur la base d'une régie de sol sans labour.

Travaux à réaliser :

- Essouchage et ramassage de la roche (sauf en présence d'affleurements rocheux ou de pierres de diamètre imposant) avec un équipement muni d'un peigne.
- Enfouissement des débris (souches, pierres, etc.) dans une tranchée et recouvrement de ces débris à l'aide d'une couche de sol de 100 centimètres d'épaisseur.
- Nivellement du terrain en prenant soin de diriger l'eau de surface vers le bord de l'emprise.
- Ameublissement du sol sur les premiers 8 centimètres en faisant ressortir les pierres.
- Épierrage de surface visant uniquement les pierres hors terre de plus de 8 centimètres de diamètre.
- Apport de fumure et ensemencement à l'aide d'un semoir ou à la volée avec un mélange de type mil-trèfle incluant de l'avoine comme plante abri.

Cultures

Ce type d'aménagement s'applique aux terrains plutôt plats sans affleurement rocheux qui présentent peu de pierres en surface et dans le sol. Ces terrains sont principalement utilisés pour le pâturage en rotation ou pour une culture annuelle.

Travaux à réaliser :

- Essouchage et ramassage de la roche (sauf en présence d'affleurements rocheux ou de pierres de diamètre imposant) avec un équipement muni d'un peigne.
- Enfouissement des débris (souches, pierres, etc.) dans une tranchée et recouvrement de ces débris à l'aide d'une couche de sol de 100 centimètres d'épaisseur.
- Nivellement du terrain en prenant soin de diriger l'eau de surface vers le bord de l'emprise.
- Ameublissement du sol sur les premiers 25 centimètres en faisant ressortir les pierres.
- Épierrage de surface visant uniquement les pierres hors terre de plus de 8 centimètres de diamètre.
- Apport de fumure et ensemencement à l'aide d'un semoir ou à la volée avec un mélange de type mil-trèfle incluant de l'avoine comme plante abri.

Au cours des travaux, si les conditions de terrain diffèrent considérablement de ce qui a été estimé à la première visite, Hydro-Québec et le représentant de l'UPA peuvent réévaluer l'ampleur des travaux à réaliser.

3.4.7.3 Processus décisionnel d'aménagement

Au terme des travaux de déboisement ou de construction, un représentant d'Hydro-Québec, le propriétaire touché ainsi qu'un représentant de la fédération régionale de l'UPA concernée ou le RUPAC se réunissent pour déterminer les secteurs où il serait possible de réaliser les travaux d'aménagement.

En cas de mésentente entre les parties, Hydro-Québec offrira au propriétaire une contribution financière équivalente à la valeur des travaux effectués par Hydro-Québec dans le cadre du projet ou à la valeur de travaux comparables effectués dans d'autres projets. Cette compensation est conditionnelle à l'exécution des travaux par le propriétaire.

3.5 RÈGLEMENT DE DIFFÉREND

En cas de désaccord entre un propriétaire et Hydro-Québec sur les mesures d'atténuation, le différend peut, au choix de l'une ou l'autre des parties et à leurs frais respectifs, être soumis à la démarche suivante :

- Dans les trois jours ouvrables de la survenance de l'événement en cause, la ou les parties exposent par écrit la nature du différend. Cet avis de différend est acheminé au responsable régional d'Hydro-Québec et à la fédération régionale de l'UPA concernée.
- Chaque partie peut désigner un représentant qui aura le pouvoir de négocier et de régler le différend, et qui sera nommé dans l'avis de différend. Il est entendu que cette personne ne peut être un juriste. Le surveillant de chantier ou le RUPAC ne peuvent non plus agir à ce titre si le différend concerne l'une ou l'autre de ces personnes directement ou indirectement.
- Dans les trois jours ouvrables qui suivent la réception de l'avis de différend, les parties ou leurs représentants doivent se rencontrer, à un endroit qui leur convient, en présence ou non d'une tierce partie neutre, afin de discuter des possibilités de règlement du différend.
- Dans ce délai de trois jours ouvrables, les parties s'engagent à ne pas entreprendre de démarche judiciaire, à l'exception des mesures nécessaires pour préserver leurs droits.
- En cas d'échec de la présente démarche de règlement de différend, les parties peuvent mandater un conciliateur ou un arbitre, ou prendre les mesures judiciaires qui leur conviennent.
- Il est entendu que la présente démarche de règlement de différend ne doit pas être utilisée comme un moyen de faire cesser les travaux. Toutefois, les travaux devront cesser temporairement si les parties le jugent nécessaire.
- Les parties peuvent mettre un terme à la présente démarche lorsqu'il est démontré que l'une ou l'autre d'entre elles en abuse, notamment par la fréquence de ses avis écrits ou par sa mauvaise foi.

Entretien du réseau de transport

4.1 INTRODUCTION

Hydro-Québec effectue des visites, des inspections et des réparations afin d'assurer la fiabilité des lignes aériennes de transport d'énergie électrique. De plus, des travaux de maîtrise de la végétation sont réalisés périodiquement dans les emprises qui traversent des milieux boisés dans le but d'assurer la sécurité et la fiabilité du réseau.

Cette partie de l'Entente décrit les moyens pris par Hydro-Québec pour assurer le respect de la propriété privée au cours des activités d'entretien des lignes aériennes et de maîtrise de la végétation dans les emprises. On y propose également des mesures permettant un usage secondaire des emprises qui soit compatible avec l'exploitation des lignes.

4.2 ENTRETIEN DES LIGNES DE TRANSPORT

4.2.1 Entretien des lignes aériennes

L'entretien des lignes aériennes comprend l'inspection des lignes ainsi que diverses interventions de moindre envergure que les travaux de construction, touchant les supports, les isolateurs, les conducteurs et les différents accessoires. Les principales activités d'entretien sont regroupées ainsi :

- **Inspections périodiques :** À des intervalles réguliers, les équipes d'Hydro-Québec se rendent dans les emprises de lignes pour inspecter les composantes des lignes de transport. Les équipes se rendent sur place en hélicoptère ou en véhicules légers (ex. : véhicules tout-terrains ou motoneiges). Les inspections exigent peu d'équipement car elles consistent habituellement en un examen visuel des composantes.
- **Réparations :** À la suite des inspections périodiques, les équipes d'Hydro-Québec peuvent devoir procéder à des réparations ou au remplacement de certaines pièces des lignes (isolateurs, conducteurs, entretoises, treillis des supports, haubans, etc.). Les équipes se rendent sur place en véhicules légers ou en hélicoptère. Les pièces sont acheminées par voie terrestre (ex. : véhicules légers ou chenillards) ou par hélicoptère.

Si des interventions majeures semblables à des travaux de construction sont nécessaires (réfection, rénovation et reconstruction), les modalités du chapitre 3 s'appliquent.

4.2.2 Entretien des emprises (maîtrise de la végétation)

L'entretien des emprises comprend un ensemble d'activités relatives à l'exercice de la servitude, à la stabilité du sol et à la maîtrise de la végétation. Il vise à maintenir les dégagements électriques autour des conducteurs, à permettre un accès facile et rapide pour l'entretien des composantes des lignes, notamment en cas de panne, ainsi qu'à éviter les dommages aux équipements en cas d'incendie de forêt.

Hydro-Québec recourt à différents modes d'intervention pour maîtriser la végétation incompatible avec l'exploitation du réseau. Ses choix sont fondés sur des critères d'environnement, d'efficacité, de sécurité, de santé et de coût. Dans tous les cas, Hydro-Québec tient compte du milieu naturel et de l'usage qui est fait de l'emprise. Elle applique le concept de « maîtrise intégrée de la végétation », qui consiste à recourir au bon mode d'intervention au bon endroit et au moment opportun.

Hydro-Québec dispose de trois modes d'intervention pour maîtriser la végétation dans les emprises, qu'elle utilise seuls ou de façon combinée :

- la coupe sélective, effectuée de façon manuelle (à l'aide de scies mécaniques ou de débroussailleuses portatives) ou de façon motorisée (à l'aide de débroussailleuses montées sur un porteur) ou encore par tonte ou par fauchage ;
- l'application sélective de phytocides, c'est-à-dire des pesticides qui maîtrisent certaines espèces végétales ; ces produits sont appliqués sur la découpe des souches (coupe et traitement des souches) ou sur le feuillage ;
- les pratiques d'aménagement ou la mise en culture.

Hydro-Québec s'assure que le personnel chargé des travaux de maîtrise de la végétation regroupe des travailleurs forestiers spécialisés et compétents, qui possèdent une formation technique de même que des connaissances en environnement. Elle surveille les travaux et exerce par la suite un suivi pour vérifier le succès des interventions.

Avant d'entreprendre tout travail de maîtrise de la végétation, Hydro-Québec effectue une évaluation environnementale des emprises visées par le programme annuel d'intervention afin d'identifier les éléments sensibles du milieu. Un élément sensible est une entité à protéger lorsque les travaux de maîtrise de la végétation se déroulent à proximité. Il peut s'agir, par exemple, d'une habitation, d'un ruisseau, d'une prise d'eau potable, d'une production agricole, d'un jardin, d'un lac, d'une pisciculture, d'un verger ou d'un habitat faunique. Selon les éléments sensibles identifiés, Hydro-Québec prescrit des mesures d'atténuation visant à limiter les impacts sur eux et à les protéger.

Dans le cadre de ses travaux périodiques de maîtrise de la végétation, Hydro-Québec tient compte de la présence de cultures biologiques certifiées ou en voie de le devenir. Si Hydro-Québec est informée de la présence de ce type de culture à proximité d'une emprise, elle veille à respecter le périmètre de protection applicable, dans lequel aucune application de phytocide n'est permise.

Au besoin, Hydro-Québec fait un usage sélectif de phytocides. Ces travaux sont réalisés conformément au *Code de gestion des pesticides*. De plus, tel que le prévoit la *Loi sur les produits antiparasitaires*, Hydro-Québec n'utilise que des phytocides homologués par l'Agence de réglementation de la lutte antiparasitaire (ARLA).

Lorsque des travaux de maîtrise de la végétation sont planifiés, Hydro-Québec avise par écrit, au moins deux semaines à l'avance, les propriétaires des lots visés par les interventions ainsi que les fédérations régionales de l'UPA concernées. Elle y mentionne le type d'intervention qui sera réalisée de même que la période approximative d'exécution de ces travaux.

4.2.3 Entretien de la végétation par le propriétaire

Hydro-Québec peut confier au propriétaire l'entretien mécanique de la végétation qui doit être coupée dans le cadre de son programme de maîtrise de la végétation. Avant la réalisation des travaux, Hydro-Québec informe par écrit le propriétaire de la teneur des interventions qui doivent être effectuées sur sa propriété pour assurer la fiabilité du réseau. Ce dernier peut alors signifier à Hydro-Québec sa volonté d'exécuter lui-même les travaux. Hydro-Québec détermine si les travaux prévus peuvent être effectués par le propriétaire de façon sécuritaire. La rémunération du propriétaire équivaut au prix moyen payé par Hydro-Québec pour de tels travaux.

4.3 MESURES D'ATTÉNUATION RELATIVES À L'ENTRETIEN DES LIGNES DE TRANSPORT

4.3.1 Mesures générales

Les mesures générales qui permettent d'atténuer les impacts de l'entretien des lignes en milieux agricole et forestier sont les suivantes :

- Hydro-Québec doit obtenir l'autorisation du propriétaire d'un immeuble ou d'un bien qu'elle désire utiliser, en dehors de l'emprise, aux fins de l'entretien des lignes, notamment un chemin de ferme ou un chemin d'accès.
- Hydro-Québec fait l'inventaire des éléments sensibles du milieu visé par les travaux dans le but de prescrire des modes d'intervention qui les protégeront.
- Hydro-Québec désigne des personnes-ressources dans ses bureaux régionaux pour fournir aux producteurs agricoles et forestiers des renseignements techniques adéquats relatifs à l'entretien des lignes.
- Hydro-Québec est seule responsable de la mise en œuvre des mesures d'atténuation relatives à l'entretien des lignes en milieux agricole et forestier.

Au cours des travaux d'entretien, Hydro-Québec applique les mesures d'atténuation qui concernent l'utilisation des chemins de ferme ou des chemins d'accès ainsi que des clôtures et barrières.

Si les travaux d'entretien endommagent une propriété ou entraînent une perte de récolte, Hydro-Québec compense le propriétaire touché.

4.3.2 Mesures particulières

4.3.2.1 Chemins de ferme et chemins d'accès

Avant d'utiliser ou d'établir un chemin d'accès hors de l'emprise, Hydro-Québec doit obtenir l'autorisation du propriétaire du terrain touché.

Si un nouveau chemin d'accès doit être construit ou si la machinerie utilisée risque d'endommager un chemin de ferme ou d'accès existant, Hydro-Québec convient avec le propriétaire des modalités de construction ou d'utilisation de l'accès et inclut ces dernières dans l'entente conclue avec le propriétaire.

À la fin des travaux d'entretien, les chemins sont remis dans un état similaire ou supérieur à leur état d'origine, à l'aide de matériaux de même nature (calibres, constituants, etc.) que les matériaux constituant ces chemins. Un délai d'un an, correspondant à un cycle de gel-dégel, doit s'écouler avant qu'Hydro-Québec ne soit libérée de sa responsabilité de remise en état. Ce délai est lié à un usage normal de l'accès.

Une protection est apportée aux chemins asphaltés afin d'éviter de les endommager. De plus, les chemins asphaltés sont maintenus propres en tout temps.

4.3.2.2 Clôtures et barrières

Après entente préalable avec le propriétaire, Hydro-Québec installe des barrières ou des clôtures temporaires à l'intérieur de l'emprise aux différents endroits où cette mesure est requise pour la protection des cultures, du bétail et de la propriété hors de l'emprise.

Les clôtures situées dans l'emprise qui longent les accès publics doivent être munies de barrières rigides destinées à interdire l'accès à l'emprise en dehors des heures des travaux d'entretien.

En ce qui concerne les clôtures électriques existantes, Hydro-Québec peut recourir à l'un des procédés suivants :

- installer une arcade ;
- modifier la source d'alimentation de façon à alimenter la clôture des deux côtés de la barrière.

Le mode d'installation d'une barrière est le suivant :

- étançonner les piquets de chaque côté de l'ouverture de façon à maintenir la tension mécanique dans les portées adjacentes ;
- couper les fils manuellement et, s'ils sont adéquats, s'en servir pour fabriquer la barrière ; sinon, récupérer les fils coupés et utiliser du matériel équivalent ou supérieur pour fabriquer la barrière.

Hydro-Québec veille à ce que l'entrepreneur chargé de l'entretien maintienne les barrières en bon état et constamment fermées, selon les directives du responsable d'Hydro-Québec. De plus, toute clôture ou barrière temporaire doit être visible en tout temps par toute personne ayant accès à l'emprise.

Toute clôture ou barrière coupée, enlevée, endommagée ou détruite est immédiatement réparée ou remplacée avec des matériaux de même qualité ou de qualité supérieure aux matériaux d'origine.

À la fin des travaux d'entretien, Hydro-Québec retire les barrières temporaires, à moins d'entente contraire avec le propriétaire.

Si des clôtures de pierres ou de perches doivent être enlevées, les matériaux retirés sont entreposés. Ils serviront à la remise en état des clôtures à la fin des travaux d'entretien.

Hydro-Québec maintient des systèmes de protection appropriés pour le bétail. Toute clôture nécessaire pour éloigner un type particulier d'animaux doit figurer parmi les mesures d'atténuation particulières. Il peut s'agir de clôtures longeant l'emprise ou permettant le passage d'animaux à travers l'emprise.

4.3.2.3 Circulation dans une emprise cultivée

Hydro-Québec pourrait devoir circuler dans une emprise de ligne en culture. Dans une telle situation, elle doit au préalable aviser le propriétaire afin de minimiser les pertes de récolte.

À la fin des travaux d'entretien, Hydro-Québec remet le terrain dans son état d'origine et dédommage le propriétaire pour les pertes de récolte engendrées.

4.3.3 Situations d'urgence

Les mesures décrites en 4.3.1 et en 4.3.2 pourront être écartées en situation d'urgence, par exemple en cas de pannes dues à une tempête, au verglas ou à un bris majeur d'équipement.

Si des dommages sont causés à une propriété ou si un propriétaire subit une perte de récolte résultant de travaux d'urgence, Hydro-Québec compense le propriétaire conformément aux termes de la présente entente.

4.4 USAGE SECONDAIRE DES EMPRISES PAR LES PROPRIÉTAIRES

À la demande d'un propriétaire, Hydro-Québec peut autoriser, à certaines conditions, l'utilisation secondaire des emprises de lignes de transport d'énergie électrique. De nombreux usages peuvent en effet s'avérer compatibles avec la présence de lignes, notamment les usages décrits ci-dessous.

4.4.1 Plantation

Un propriétaire peut utiliser une emprise de ligne pour y faire pousser certains arbres et arbustes, par exemple des arbres de Noël, des arbres fruitiers, des vignes, des saules et des petits fruits, à la condition de respecter les critères de hauteur à maturité. L'autorisation d'Hydro-Québec est requise avant le début de toute plantation.

Hydro-Québec s'engage à ne faire aucune intervention de maîtrise de la végétation dans les sections d'emprise visées par les plantations, pourvu que le propriétaire remplisse ses obligations.

4.4.2 Mise en culture de l'emprise

Hydro-Québec favorise la mise en culture des emprises de lignes. Lorsque les conditions du milieu le permettent, elle contribue financièrement à l'essouchement et à l'enlèvement des débris ligneux dans l'emprise. La contribution financière correspond au montant payé par Hydro-Québec pour deux cycles d'entretien de la superficie à mettre en culture.

Les conditions suivantes doivent être respectées :

- L'emprise est située en milieu boisé ou est limitrophe à un champ où se pratique une activité agricole ou sylvicole, et le propriétaire s'engage à y maintenir une culture pour une période de quinze ans.
- Le propriétaire s'engage à effectuer les opérations agricoles ou sylvicoles nécessaires au maintien de la culture implantée durant une période de quinze ans. Le potentiel du sol de l'emprise doit être suffisant pour que la culture envisagée puisse s'y établir et s'y maintenir.
- La pierrosité n'est pas un facteur limitatif. Toutefois, la grosseur des pierres ou la présence d'un affleurement rocheux peut parfois empêcher le travail du sol nécessaire à l'implantation d'une culture.
- Le degré d'humidité peut être un facteur limitatif. Lorsque le degré d'humidité n'est pas propice à la mise en culture, un drainage d'appoint est nécessaire et l'eau doit pouvoir s'écouler vers un élément de drainage naturel ou artificiel traversant ou longeant l'emprise.
- La mise en culture ne s'applique pas en présence des milieux sensibles suivants :
 - milieux humides ;
 - abords de cours d'eau (bande de protection riveraine) ;
 - milieux présentant un risque d'érosion élevé ;
 - zones de déboisement de modes Aps, B, B2 ou C.

Modes de compensation

5.1 INTRODUCTION

Cette partie de l'Entente traite des compensations financières qu'Hydro-Québec verse aux propriétaires des biens qu'elle doit asservir ou acquérir aux fins de la réalisation d'un projet de poste ou de ligne de transport d'une tension de 49 kilovolts ou plus. Elle couvre les compensations financières liées :

- à l'acquisition de droits ;
- aux travaux de construction.

Ces compensations s'appliquent également, avec les adaptations nécessaires, aux travaux majeurs de réfection, de rénovation et de reconstruction qui exigent le remplacement d'une ligne par une autre ainsi qu'aux travaux de démantèlement définitif d'une ligne ou d'un poste sous servitude.

Les règles relatives aux compensations en milieux agricole et forestier s'appliquent aux territoires qui ont une vocation agricole ou forestière, qu'ils soient situés ou non en zone agricole (en vertu de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*).

Tout propriétaire de terres agricoles ou forestières qui signe une option de servitude ou d'achat en faveur d'Hydro-Québec doit, en contrepartie de la compensation financière, permettre à Hydro-Québec, dès qu'elle exerce l'option, d'accéder à l'emprise visée, d'y installer son équipement et de construire et installer toute ligne, poste ou autre ouvrage d'énergie électrique pour les fins et de la manière prévues à l'acte de servitude ou d'achat. Hydro-Québec et le propriétaire doivent respecter toutes les obligations prévues à l'option et à l'acte de servitude ou d'achat.

Les compensations décrites dans la présente partie sont offertes aux propriétaires dans le cadre d'une entente de gré à gré.

5.2 COMPENSATIONS FINANCIÈRES LIÉES À L'ACQUISITION DE DROITS (C_g)

La formule suivante énumère les éléments à inclure dans le calcul de la compensation pour l'accès à l'emprise et l'acquisition de la servitude nécessaires à la réalisation d'un projet de ligne (certains de ces éléments s'appliquent aussi à la réalisation d'un poste) :

$$C_g = C_1 + C_2 + C_3 + C_4 + C_5 + C_6 + C_7 + C_8 + C_9 + C_{10}$$

où :

- C_g est la compensation financière globale à payer au propriétaire pour l'accès à l'emprise et l'acquisition de la servitude ;
- C₁ est la compensation pour les rencontres et la collecte d'information ;
- C₂ est la compensation pour les relevés techniques au sol ;
- C₃ est la compensation pour l'accès à l'emprise ;
- C₄ est la compensation pour la servitude (fonds de terre) ;
- C₅ est la compensation liée aux boisés ;
- C₆ est la compensation pour la servitude de coupe ;
- C₇ est la compensation pour la présence de supports ;
- C₈ est la compensation pour la signature de l'acte de servitude chez le notaire ;
- C₉ est la compensation pour une servitude temporaire ;
- C₁₀ couvre les autres compensations relatives à l'acquisition de droits.

5.2.1 Compensation pour les rencontres et la collecte d'information (C₁)

Un montant de 450 \$¹ est versé au propriétaire au moment de la première rencontre du responsable de l'acquisition au domicile du propriétaire, et ce, à la suite de la signature d'une entente à cet effet.

Les rencontres visent à recueillir les principaux renseignements qui seront utilisés dans le calcul de la compensation et à vérifier la présence d'éléments sensibles sur la propriété. À la suite de ces rencontres, les représentants d'Hydro-Québec poursuivent la collecte d'information en procédant aux relevés environnementaux, agronomiques, forestiers et d'arpentage nécessaires.

Dans certains cas, les relevés d'arpentage peuvent nécessiter la coupe d'arbres. La compensation de 450 \$ ne tient pas compte de la valeur des arbres à couper ; cette dernière est incluse dans les compensations liées à l'acquisition de servitude (voir 5.2.4).

1. Ce montant forfaitaire est indexé selon l'indice des prix à la consommation au Québec (IPC Québec) tous les 2 ans (année de référence : janvier 2012).

5.2.2 Compensation pour les relevés techniques au sol (C₂)

Un montant de 450 \$¹ est versé au propriétaire lorsque Hydro-Québec demande, avant la construction d'une ligne ou d'un poste, la signature d'une entente pour effectuer des travaux techniques, géotechniques et archéologiques — autres que des travaux d'arpentage — qui exigent l'utilisation de véhicules, de machineries ou d'équipements sur son terrain. Cette compensation couvre les accès aux sites des travaux.

Dans certains cas, la réalisation de relevés techniques peut nécessiter la coupe d'arbres. La compensation de 450 \$ ne tient pas compte de la valeur des arbres à couper ; cette dernière est incluse dans les compensations liées à l'acquisition de servitude (voir 5.2.4).

5.2.3 Compensation pour l'accès à l'emprise (C₃)

La compensation pour l'accès à l'emprise est versée au propriétaire pour l'accès à l'emprise et la signature de l'option de servitude. Elle est basée sur la valeur marchande du terrain visé par la servitude.

La compensation globale pour l'accès à l'emprise est établie selon la formule suivante :

$$C_3 = \left[V_a (S_a + \frac{2N_a}{5}) + V_f \times S_f \right] \times 85 \%$$

où :

- C₃ est le montant de la compensation ;
- V_a est la valeur marchande du terrain agricole à l'hectare (valeur minimale de 6 000 \$ l'hectare²) ;
- V_f est la valeur marchande du terrain forestier à l'hectare (valeur minimale de 3 000 \$ l'hectare²) ;
- N_a est le nombre de supports en terrain cultivé ;
- S_a est la superficie de la partie agricole de la nouvelle emprise, en hectares ;
- S_f est la superficie de la partie forestière de la nouvelle emprise et de la servitude de coupe, en hectares.

Dans le cas où la nouvelle ligne est contiguë à une ligne existante, la compensation C₃ est majorée de 29 %.

La compensation globale pour l'accès à l'emprise ne peut être inférieure à 1 000 \$².

1. Ce montant forfaitaire est indexé selon l'IPC Québec tous les 2 ans (année de référence: janvier 2012).

2. Cette valeur minimale est indexée tous les 2 ans, à partir de 2018, selon une méthode qui intègre alternativement l'IPC Québec et l'augmentation moyenne de la valeur des terres (année de référence: janvier 2012).

5.2.4 Compensations liées à l'acquisition de servitude (C₄ à C₈)

À la suite d'une entente entre Hydro-Québec et le propriétaire, ce dernier signe une option de servitude qui constitue un document légal, signé en privé, par lequel il donne et concède à Hydro-Québec l'option irrévocable d'acquiescer une servitude réelle et perpétuelle pour la construction d'une ligne d'énergie électrique. Ultimement, ce droit se concrétise par la signature d'un acte de servitude devant notaire.

La servitude est composée de deux éléments distincts (voir la figure 1) :

- une servitude pour la ligne de transport d'énergie électrique, appelée « servitude de ligne » ;
- une servitude pour la coupe d'arbres, appelée « servitude de coupe ».

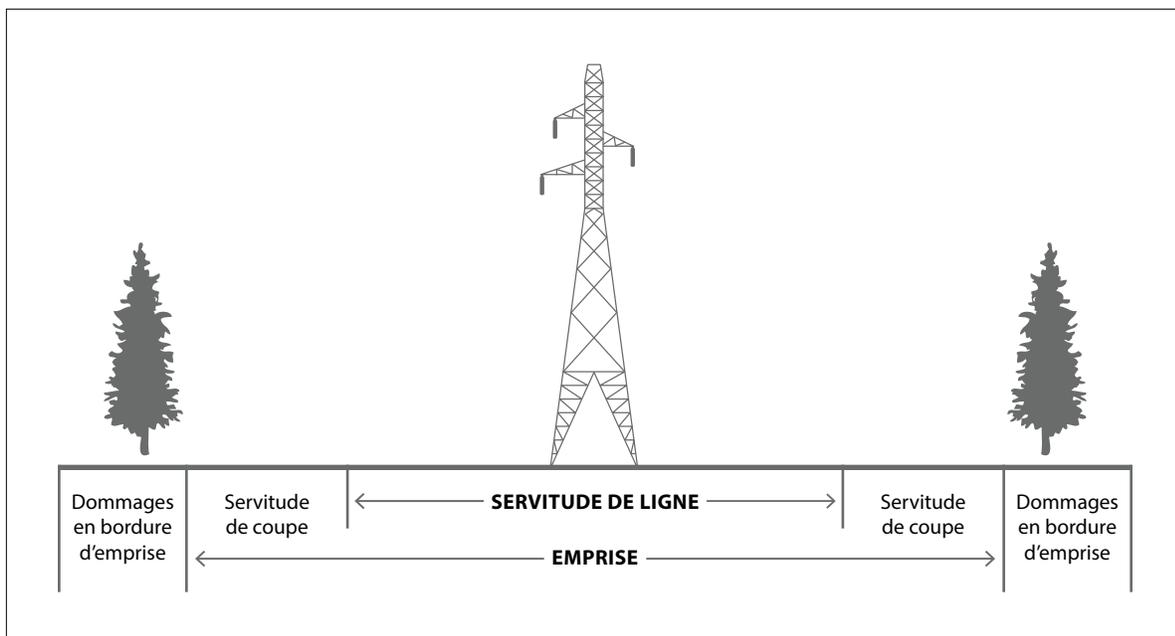
La servitude de ligne permet à Hydro-Québec de :

- placer, exploiter, entretenir, réparer et remplacer une ligne de transport d'énergie électrique ;
- couper et entretenir la végétation ;
- circuler à pied ou en véhicule ;
- interdire les constructions dans l'emprise.

La servitude de coupe permet à Hydro-Québec de :

- couper et entretenir la végétation ;
- circuler à pied ou en véhicule.

Figure 1. EMPRISE TYPE D'UNE LIGNE DE TRANSPORT D'ÉNERGIE ÉLECTRIQUE



Sauf si elle a des motifs raisonnables de refuser, Hydro-Québec consentira par écrit à de nouvelles servitudes ou à de nouveaux droits consentis par le propriétaire en faveur d'un tiers qui viennent grever la servitude de ligne ou la servitude de coupe.

Pour l'acquisition de la servitude, Hydro-Québec verse une compensation (C₄ à C₈), qu'elle paie au moment de la signature de l'acte de servitude chez le notaire. Cette compensation ne peut être inférieure à 500 \$¹.

La compensation pour l'acquisition de la servitude est composée des éléments suivants :

- compensation pour la servitude (fonds de terre) (C₄) ;
- compensation liée aux boisés (C₅) :
 - boisés naturels et plantations :
 - bois debout ;
 - perte de récoltes à venir ;
 - dommages en bordure d'emprise ;
 - érablières :
 - perte de récoltes actuelle et à venir ;
 - dommages en bordure d'emprise ;
- compensation pour la servitude de coupe (C₆) ;
- compensation pour la présence de supports (C₇) ;
- compensation pour la signature de l'acte de servitude chez le notaire (C₈).

5.2.4.1 Compensation pour la servitude (fonds de terre) (C₄)

5.2.4.1.1 Milieu agricole

La compensation versée relativement à tout terrain asservi en milieu agricole est égale à 150 % de la valeur marchande de la superficie visée, la portion de 50 % qui s'ajoute au 100 % étant prévue pour tenir compte de la petite superficie.

5.2.4.1.2 Milieu forestier

La compensation versée relativement à tout terrain asservi en milieu forestier est égale à 150 % de la valeur marchande du fonds forestier (dénudé) de la superficie visée, la portion de 50 % qui s'ajoute au 100 % étant prévue pour tenir compte de la petite superficie.

1. Ce montant forfaitaire est indexé selon l'IPC Québec tous les 2 ans (année de référence: janvier 2012).

5.2.4.2 Compensation liée aux boisés (C₅)

5.2.4.2.1 Compensation liée aux boisés naturels et aux plantations

La compensation pour la perte de bois dans une forêt privée est basée sur la valeur du bois debout, des récoltes à venir et des dommages en bordure d'emprise, établie selon les méthodes et les principes reconnus et couramment utilisés en évaluation forestière.

Les principaux critères d'évaluation des boisés sont les suivants :

- caractéristiques propres à cette forêt sur le plan de la composition, de la distribution, de l'aménagement et du volume de bois ;
- valeur locale et régionale des produits forestiers en fonction des exigences de dimensions et de qualité de même qu'en fonction des utilisations de ces produits ; les tableaux ou listes de prix utilisés pour chacune des régions du Québec sont publiés plusieurs fois par année par les syndicats de producteurs forestiers présents dans l'ensemble des régions du Québec ;
- frais d'exploitation liés à la récolte de bois ; pour les fins de la présente entente, ces frais sont fixés à 50 % du prix au « chemin de camion ».

5.2.4.2.1.1 Bois debout

La compensation relative au bois debout est calculée à partir du volume recensé lors de l'inventaire forestier.

À cette fin, on identifie d'abord les peuplements, puis on détermine le volume de bois marchand suivant la méthode dite de « virée continue » ou suivant toute autre méthode reconnue.

En ce qui concerne les plantations, les inventaires sur le terrain détermineront le volume sur pied et l'indice de qualité de station de la plantation.

Dans le cas où le peuplement ou la plantation n'a pas atteint sa maturité, la technique de la valeur d'attente sera privilégiée si cette valeur est plus avantageuse pour le propriétaire que la valeur actuelle.

5.2.4.2.1.2 Perte de récoltes à venir

La compensation accordée pour la valeur des récoltes à venir, désormais compromises par la présence de la ligne, correspond à la valeur actuelle des futures récoltes périodiques (c'est-à-dire une récolte tous les 40 ans) à perpétuité. Cette valeur est basée sur les tables de rendement utilisées par l'agence régionale de mise en valeur des forêts privées, que l'on actualise à 3,5 % en tenant pour acquis que la récolte part à zéro après la construction de la ligne. Les volumes de référence relatifs à la forêt privée sont présentés en annexe. Ces volumes sont en vigueur jusqu'à ce que soient établies de nouvelles tables de rendement pour la forêt privée, officiellement reconnues par le ministère des Forêts, de la Faune et des Parcs (MFFP), par la Fédération des producteurs forestiers du Québec et par les parties à la présente entente.

Pour les peuplements qui n'ont pas atteint leur maturité, on actualise les futures récoltes périodiques en réduisant la première période de récolte, pour tenir compte du nombre d'années qu'il reste avant d'atteindre 40 ans.

En ce qui concerne les plantations, la compensation pour les récoltes à venir est fixée à l'aide des tables de rendement de Bolghari et Bertrand (1984), de Prigent (2010) ou des autres tables de rendement utilisées par l'agence régionale de mise en valeur des forêts privées. On retient la table de rendement la plus appropriée à la situation de la plantation.

Dans le cas des plantations qui n'ont pas atteint leur maturité, on actualise les futures récoltes périodiques en réduisant la première période de récolte, pour tenir compte du nombre d'années qu'il reste avant d'atteindre l'âge de maturité financière.

5.2.4.2.1.3 Dommages en bordure d'emprise

En ce qui a trait aux dommages causés en bordure de l'emprise de ligne, Hydro-Québec verse une compensation pour le bois debout dans une bande de 5 mètres de largeur de part et d'autre de l'emprise, selon les mêmes paramètres que ceux qui sont appliqués à l'intérieur de l'emprise. Cette compensation donne à Hydro-Québec le droit de couper, sans compensation additionnelle, tous les arbres situés dans cette bande qui pourraient nuire à l'exploitation de la ligne.

Si l'implantation de la ligne cause des dommages en bordure d'emprise qui dépassent la valeur de la compensation prévue au paragraphe précédent, une évaluation sera effectuée et une compensation correspondant aux dommages excédentaires sera versée au propriétaire.

Advenant que des dommages en bordure d'emprise soient causés chez un propriétaire qui n'est pas touché par la servitude associée à la nouvelle ligne, Hydro-Québec verse à ce propriétaire une indemnité pour ces dommages à la condition qu'elle obtienne le droit de couper tous les arbres situés dans la bande de 5 mètres de largeur qui pourraient nuire à l'exploitation de la ligne. Ce droit de coupe fait l'objet d'une convention signée.

5.2.4.2.2 Compensation liée aux érablières

Dans le cas des érablières (exploitées, non exploitées ou potentielles), la compensation est établie selon l'une des méthodes suivantes :

- Méthode 1 : Cette méthode consiste à évaluer l'érablière comme s'il s'agissait d'un boisé naturel, en respectant toutes les règles applicables (voir 5.2.4.2.1).
- Méthode 2 : Cette méthode consiste à évaluer l'érablière selon une utilisation acéricole, en appliquant la méthode du revenu (décrite ci-dessous) avec les ajustements nécessaires selon le type d'érablière.

La compensation retenue est basée sur le résultat le plus élevé des deux méthodes.

5.2.4.2.2.1 Perte de récoltes actuelle et à venir (méthode 2)

La valeur des **érablières exploitées** est déterminée au moyen des techniques reconnues, en fonction d'un diamètre minimal d'entaillage de 20 centimètres. On recourt à la méthode du revenu pour déterminer la valeur à l'entaille, en calculant le revenu net actualisé selon une perte annuelle à perpétuité et un taux d'actualisation de 3,5 %. Le revenu net est établi d'après les valeurs suivantes :

- récolte annuelle moyenne de sirop d'érable selon les données de l'entreprise (si elles sont valables et disponibles), sinon selon les données régionales (ex. : Groupe AGÉCO) des cinq dernières années ;
- prix moyen ajusté des cinq dernières années ;
- revenu brut ;
- frais variables d'exploitation tirés des références économiques du Centre de référence en agriculture et agroalimentaire du Québec (CRAAQ) et propres à l'érablière ; les frais fixes, tels que les frais généraux et les amortissements, n'entrent pas dans le calcul du revenu net.

Dans le cas des **érablières non exploitées**, on établit la compensation à l'aide de la méthode du revenu en utilisant les données du CRAAQ. Pour être désignées « érablières non exploitées », les érablières doivent offrir une possibilité d'entaillage égale ou supérieure à 150 entailles par hectare au moment de l'évaluation. Le calcul du revenu net repose sur les mêmes procédés qu'avec les érablières exploitées, à l'exception des frais fixes, qui entrent dans le revenu net des érablières non exploitées.

Dans le cas des **érablières potentielles**, on établit la compensation à l'aide de la méthode du revenu en utilisant les données du CRAAQ. Pour être désignées « érablières potentielles », les érablières doivent être en régénération et offrir une densité de 150 érables par hectare. On considère le revenu net à perpétuité, que l'on actualise pour tenir compte du nombre d'années qu'il reste avant d'obtenir un diamètre de 20 centimètres. Le calcul du revenu net repose sur les mêmes valeurs qu'avec les érablières non exploitées.

Enfin, pour **tous les types d'érablières**, la valeur à l'entaille est fondée sur la situation de l'ensemble de l'érablière. De plus, l'évaluation tient compte des « autres revenus » générés par l'érablière (ex. : vente de bois provenant de travaux d'aménagement acéricoforestier).

5.2.4.2.2.2 Dommages en bordure d'emprise (méthode 2)

Pour les dommages en bordure d'emprise dans les érablières évaluées selon la méthode 2, Hydro-Québec verse une compensation égale à 100 % de la valeur de la perte de récolte associée à une bande de 12,5 mètres de largeur de part et d'autre de l'emprise. Cette compensation donne à Hydro-Québec le droit de couper, sans compensation additionnelle, tous les arbres situés dans cette bande qui pourraient nuire à l'exploitation de la ligne.

Si l'implantation de la ligne cause des dommages en bordure d'emprise qui dépassent la valeur de la compensation prévue au paragraphe précédent, une évaluation sera effectuée et une compensation correspondant aux dommages excédentaires sera versée au propriétaire.

5.2.4.3 Compensation pour la servitude de coupe (C₆)

Les compensations liées à la servitude de coupe, en milieu boisé seulement, sont calculées selon les mêmes modalités qu'en 5.2.4.1.2 et en 5.2.4.2.

5.2.4.4 Compensation pour la présence de supports (C₇)

5.2.4.4.1 Milieu agricole

Pour compenser l'encombrement occasionné par les supports de lignes en milieu agricole, Hydro-Québec recourt à une méthode développée exclusivement pour l'évaluation de ce type de dommages¹. Cette méthode tient notamment compte des éléments suivants :

- superficie cultivable perdue ;
- coûts additionnels de contournement ;
- frais d'entretien de la superficie non cultivée.

La compensation peut être versée de deux façons :

- sous la forme d'un paiement unique, calculé selon un taux de capitalisation de 3,5 % ;
- sous la forme d'un paiement annuel.

Si les parties s'entendent sur un paiement annuel, le montant du paiement est révisable tous les cinq ans, en tenant compte du choix des cultures. On calcule l'annuité en multipliant le montant à établir pour un paiement unique par un taux égal au taux d'intérêt d'un dépôt à terme de douze mois offert par la Banque Nationale du Canada ; ce taux est révisé une fois par année et correspond au taux d'intérêt en vigueur le dernier vendredi du mois de janvier. L'annuité est transférable à l'acquéreur éventuel du terrain visé. L'option du paiement annuel peut être convertie en un paiement unique à la fin de toute période de cinq ans ou à l'occasion d'un transfert du droit de propriété.

5.2.4.4.2 Milieu forestier

Le propriétaire d'un terrain forestier reçoit, à titre de compensation pour la présence de supports, un montant de 150 \$² par point d'appui et par point d'ancrage ; ce montant ne peut cependant pas excéder 750 \$² par support.

1. J.-M. Fortin et C. Vigneault, « Impact of electric towers on farm machinery operations », *American Society of Agricultural Engineers*, n° 81-3503, décembre 1981, 17 p.

J.-M. Fortin et C. Vigneault, « Time and land losses with electric towers in agricultural fields », *Canadian Agricultural Engineering*, n° 24, p. 103-108, février 1982.

2. Ce montant forfaitaire est indexé selon l'IPC Québec tous les 2 ans (année de référence : janvier 2012).

5.2.4.4.3 Ajout ou remplacement de supports

Dans le cas de l'ajout d'un support, la compensation est calculée selon les mêmes modalités qu'en 5.2.4.4.1 et en 5.2.4.4.2.

Dans le cas du remplacement d'un support (modification de l'emplacement ou de la dimension), la compensation est calculée selon le différentiel entre l'ancienne situation et la nouvelle. La compensation globale ne peut être inférieure à 500 \$¹.

5.2.4.5 Compensation pour la signature de l'acte de servitude chez le notaire (C_8)

Une compensation additionnelle est remise au propriétaire qui a conclu une entente de gré à gré avec Hydro-Québec, selon les modalités de cette entente. Ce montant est ajouté aux montants versés pour l'acquisition de servitude, payés chez le notaire. Il est à noter que le choix du notaire est à la discrétion d'Hydro-Québec.

La compensation pour la signature de l'acte de servitude chez le notaire est établie selon la formule suivante :

$$C_8 = P \times (S_a + S_f)$$

où :

C_8 est le montant de la compensation ;

P est égal à 1 443 \$¹ ;

S_a est la superficie de la partie agricole de la nouvelle emprise, en hectares ;

S_f est la superficie de la partie forestière de la nouvelle emprise et de la servitude de coupe, en hectares.

5.2.5 Versement des compensations

Le tableau 1 résume les modes de versement des compensations.

À la première rencontre portant sur l'acquisition de la servitude, Hydro-Québec remet au propriétaire le détail de l'indemnité relative aux éléments C_3 à C_{10} .

1. Ce montant forfaitaire est indexé selon l'IPC Québec tous les 2 ans (année de référence : janvier 2012).

Tableau 1. MODES DE VERSEMENT DES COMPENSATIONS

Compensation		Mode de paiement	Activités subséquentes
Objet	Désignation		
Rencontres et collecte d'information	C ₁	Chèque transmis par courrier à la suite de la signature d'une entente	Accès au terrain pour : <ul style="list-style-type: none"> • arpentage • inventaire forestier, agronomique et environnemental
Relevés techniques au sol	C ₂	Chèque transmis par courrier à la suite de la signature d'une entente	Accès au terrain pour : <ul style="list-style-type: none"> • études géotechniques • études archéologiques • enquêtes agricoles
Accès à l'emprise	C ₃	Chèque transmis par courrier à la suite de la signature d'une entente	Travaux de déboisement Travaux de construction : <ul style="list-style-type: none"> • fondation des supports
Acquisition de servitude	C ₄ , C ₅ , C ₆ , C ₇ , C ₈ et C ₁₀	Chèque remis chez le notaire à la signature de l'acte de servitude	<ul style="list-style-type: none"> • montage des supports • déroulage des conducteurs Signature de l'acte de servitude
Acquisition de servitude temporaire	C ₉	Chèque transmis par courrier à la suite de la signature d'une entente	Travaux de déboisement (si requis) Travaux de construction

5.2.6 Compensation pour une servitude temporaire (C₉)

Une servitude temporaire est une servitude d'une durée de moins de cinq ans qui est exercée en dehors d'une emprise existante. Si Hydro-Québec, au moment de la planification du projet, prévoit user d'une servitude de cinq ans ou plus, elle doit indemniser le ou les propriétaires touchés selon les modalités prévues pour l'acquisition d'une servitude permanente.

L'acte de servitude temporaire, publié ou non au registre foncier, inclut une clause de rétrocession au terme de la période prévue et aux frais d'Hydro-Québec. Dans le cas où le retrait des ouvrages temporaires aurait lieu après la date prévue dans l'acte de servitude, Hydro-Québec versera une compensation équivalant à 5 % par mois de retard de la valeur marchande de la superficie touchée.

Si une servitude temporaire doit être transformée en servitude permanente, le propriétaire recevra la pleine compensation pour la servitude permanente en sus des sommes déjà versées pour la servitude temporaire.

Les méthodes de calcul de la compensation pour une servitude temporaire sont exposées ci-dessous.

5.2.6.1 Compensation pour l'accès à l'emprise

La compensation pour l'accès à l'emprise et la signature de l'option de servitude temporaire ne peut être inférieure à 750 \$¹. Le montant de cette compensation est égal à 20 % par année de la valeur P selon la formule suivante:

$$P = V_a (S_a) + V_f (S_f) \times 85 \%$$

où:

- P est le montant de la compensation;
- V_a est la valeur du terrain agricole à l'hectare (valeur minimale de 6 000 \$ l'hectare²);
- V_f est la valeur du terrain forestier à l'hectare (valeur minimale de 3 000 \$ l'hectare²);
- S_a est la superficie de la partie agricole de la nouvelle emprise, en hectares;
- S_f est la superficie de la partie forestière de la nouvelle emprise et de la servitude de coupe, en hectares.

5.2.6.2 Compensation pour le fonds de terre

En milieu agricole et en milieu forestier, la compensation versée relativement à tout terrain asservi à une servitude temporaire est égale à 20 % par année de la compensation pour une servitude permanente (voir 5.2.4.1).

5.2.6.3 Compensation liée au bois debout

Le propriétaire forestier reçoit la compensation pour la valeur du bois debout calculée selon les mêmes modalités qu'en 5.2.4.2.1.1.

5.2.6.4 Compensation pour la présence de supports temporaires

En milieu agricole, la compensation est égale à 20 % par année du montant obtenu selon la méthode de calcul à perpétuité appliquée aux supports permanents (voir 5.2.4.4.1).

En milieu forestier, la compensation est égale à 20 % par année du montant prévu en 5.2.4.4.2.

5.2.6.5 Autres compensations liées à une ligne temporaire

Les dispositions relatives aux versements des montants de 450 \$ pour les rencontres et la collecte d'information (voir 5.2.1) et pour les relevés techniques au sol (voir 5.2.2) s'appliquent au propriétaire touché par une ligne temporaire, sauf si le terrain du propriétaire est également touché par la construction de la ligne permanente liée au même projet.

1. Ce montant forfaitaire est indexé selon l'IPC Québec tous les 2 ans (année de référence: janvier 2012).

2. Cette valeur minimale est indexée tous les 2 ans, à partir de 2018, selon une méthode qui intègre alternativement l'IPC Québec et l'augmentation moyenne de la valeur des terres (année de référence: janvier 2012).

5.2.7 Autres compensations relatives à l'acquisition de droits (C₁₀)

5.2.7.1 Compensation pour les frais de professionnels

Le remboursement des frais de professionnels engagés par le propriétaire doit préalablement avoir fait l'objet d'une entente avec Hydro-Québec.

5.2.7.2 Compensation liée à un plan de gestion forestière

5.2.7.2.1 Protection des investissements sylvicoles

Si l'espace boisé soumis à la servitude est inclus dans un plan d'aménagement forestier reconnu, Hydro-Québec tient compte des aspects suivants :

- démarches effectuées par le propriétaire ;
- investissements engagés en lien avec le plan de gestion ;
- travaux réalisés ;
- potentiel de rendement additionnel ;
- pénalités éventuelles liées à la destruction d'aménagements sylvicoles financés par les agences régionales de mise en valeur des forêts privées ;
- degré d'avancement de la mise en œuvre du plan de gestion.

5.2.7.2.2 Perte du statut légal de producteur forestier

Si, après l'établissement de la servitude, la propriété forestière ne satisfait plus les exigences permettant l'obtention du statut de producteur forestier en vertu de l'article 130 de la *Loi sur l'aménagement durable du territoire forestier*, Hydro-Québec compensera le propriétaire pour la perte des avantages liés à ce statut.

5.2.7.2.3 Perte de subventions potentielles

Pour compenser la perte de revenus potentiels de subventions liées au Programme d'aide à la mise en valeur des forêts privées, Hydro-Québec remet un montant de 100 \$¹ par hectare au propriétaire possédant un plan d'aménagement forestier reconnu et valide.

5.2.7.3 Paiement d'intérêts

Dans le cas des sommes dues à un propriétaire pour les compensations liées à l'acquisition de servitude (éléments C₄ à C₁₀), l'intérêt commence à courir 90 jours après la date de la signature de l'option de servitude. Hydro-Québec verse un intérêt au taux préférentiel (*prime rate*) plus 1 % de la Banque Nationale du Canada ; ce taux est révisé une fois par année et correspond au taux en vigueur le dernier vendredi du mois de janvier.

1. Ce montant forfaitaire est indexé selon l'IPC Québec tous les 2 ans (année de référence : janvier 2012).

5.2.7.4 Abandon d'emprise

Si Hydro-Québec cesse l'exploitation d'une emprise et qu'elle renonce aux servitudes qui lui sont associées, elle prend alors les mesures nécessaires pour mettre fin aux servitudes et assume les frais exigibles, tels que les frais liés aux actes de renonciation et de publication.

5.2.7.5 Compensation pour l'achat de terrain pour un poste ou un chemin d'accès permanent

Dans le cas de l'achat d'un terrain pour un poste ou un chemin d'accès permanent, la compensation est établie selon l'une des méthodes suivantes :

- Méthode 1 : Cette méthode consiste à évaluer le terrain comme s'il s'agissait d'une servitude de ligne, en respectant toutes les règles applicables (voir 5.2.1 à 5.2.4 et 5.2.7).
- Méthode 2 : Cette méthode consiste à recourir à la technique de parité (vocation industrielle), avec tous les ajustements nécessaires (liés à la superficie, aux services, à l'emplacement, aux subventions à l'achat, etc.), à l'exception toutefois des deux aspects suivants :
 - On n'apporte aucun ajustement eu égard au fait que le terrain est situé ou non en zone agricole, en vertu de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*.
 - Les ventes de terrains à vocation industrielle qui servent à la comparaison peuvent avoir lieu dans la même municipalité que le terrain à évaluer ou dans les municipalités limitrophes. Les ventes qui ont eu lieu dans des municipalités non limitrophes peuvent aussi être considérées si elles sont mises en preuve par l'une ou l'autre des deux parties, à la condition qu'elles témoignent d'un certain degré de comparabilité avec la municipalité où est situé le terrain à évaluer.

La compensation retenue est basée sur le résultat le plus élevé des deux méthodes.

5.3 COMPENSATIONS FINANCIÈRES LIÉES AUX TRAVAUX DE CONSTRUCTION (C_t)

La formule suivante énumère les éléments à inclure dans le calcul des compensations pour les dommages et les inconvénients liés à la réalisation d'un projet de ligne ou de poste :

$$C_t = C_{11} + C_{12} + C_{13} + C_{14} + C_{15}$$

où :

- C_t est la compensation financière globale à payer au propriétaire pour les dommages et les inconvénients liés aux travaux de construction ;
- C_{11} est la compensation pour l'espace de travail temporaire ;
- C_{12} est la compensation pour le temps consacré par le propriétaire à certains travaux et à l'évaluation des dommages de construction ;
- C_{13} est la compensation pour les dommages temporaires ;
- C_{14} est la compensation pour les inconvénients liés aux travaux de construction ;
- C_{15} est la compensation pour les autres éléments.

Ces compensations sont payées par Hydro-Québec à la fin des travaux, après la signature d'une entente avec le propriétaire.

5.3.1 Compensation pour l'espace de travail temporaire (C_{11})

Cette compensation est versée pour l'usage temporaire d'une portion de terrain située en dehors de l'emprise, à l'exclusion des chemins d'accès, aux fins de l'entreposage de matériel ou de l'exécution de travaux inhérents à la construction de la ligne ou du poste.

Pendant la première année, la compensation est égale à 50 % de la valeur marchande du terrain visé. Après un an, la compensation est de 5 % par mois. En milieu forestier, la valeur marchande est celle du fonds forestier (dénudé). De plus, le propriétaire forestier reçoit la valeur du bois debout effectivement coupé, selon le mode d'évaluation présenté en 5.2.4.2.1.1. La compensation totale ne peut être inférieure à 750 \$¹.

La compensation est également versée au propriétaire de tout terrain utilisé à quelque fin que ce soit durant les étapes ou études précédant la construction de la ligne ou du poste, même si ce terrain n'est pas touché par les travaux de construction proprement dits.

Les compensations pour le temps investi par le propriétaire agricole ou forestier (C_{12}), pour les dommages temporaires (C_{13}), pour les inconvénients liés aux travaux de construction (C_{14}) et pour les autres éléments (C_{15}) sont payées en plus de la compensation pour l'espace de travail temporaire, selon les règles définies aux sections 5.3.2 à 5.3.5.

1. Ce montant forfaitaire est indexé selon l'IPC Québec tous les 2 ans (année de référence : janvier 2012).

5.3.2 Compensation pour le temps consacré par le propriétaire à certains travaux et à l'évaluation des dommages de construction (C₁₂)

Hydro-Québec verse au propriétaire agricole ou forestier une indemnité pour le temps qu'il a consacré à l'évaluation des dommages, à l'appropriation du contenu de la présente entente, à la visite des lieux au terme de la construction ainsi qu'au règlement des dommages de construction. De plus, dans certaines situations, du temps est alloué à des cas particuliers.

Le tableau 2 précise les temps consacrés à ces activités.

Tableau 2. TEMPS CONSACRÉ PAR LE PROPRIÉTAIRE AUX DIFFÉRENTES ACTIVITÉS

Activité	Temps
Appropriation du contenu de l'entente, visite des lieux au terme de la construction de même qu'évaluation et règlement des dommages	17 h
Examen des supports en milieu agricole	4 h par support
Cas particuliers (ex. : construction dans une érablière ou problème d'érosion important)	À évaluer par le responsable des travaux ou son représentant

Hydro-Québec utilise, comme taux horaire, un tarif reconnu par l'UPA pour un producteur agricole. Ce tarif est ajusté annuellement le dernier vendredi du mois de janvier.

Toute visite du chantier par le propriétaire doit se faire avec l'accord du responsable des travaux ou de son représentant. Le propriétaire doit respecter les règles de sécurité applicables aux chantiers de construction.

5.3.3 Compensation pour les dommages temporaires (C₁₃)

5.3.3.1 Perte de récolte en milieu agricole

On calcule la compensation pour la perte de récolte en multipliant, pour chaque culture, la quantité perdue par le prix le plus élevé entre celui du marché régional et celui qui est établi par la Financière agricole du Québec (FADQ). La compensation minimale versée est de 75 \$¹.

Si une perte de récolte causée par les travaux de construction se produit dans les années suivant la mise en service de la ligne ou du poste, le représentant d'Hydro-Québec évalue les pertes et en paie la valeur calculée sur la même base générale. Si la perte de récolte persiste malgré les travaux agricoles réguliers effectués par le propriétaire (production agricole), Hydro-Québec détermine la cause en collaboration avec le propriétaire et tente d'apporter une solution permanente pour restaurer la productivité du terrain aussi vite que possible.

Dans le cas d'une perte de récolte de produits biologiques, la compensation doit également tenir compte du délai prévu avant la remise en culture, suivant les prescriptions du programme de certification applicable.

5.3.3.2 Bois utilisé pendant la construction

Hydro-Québec compense le propriétaire pour le bois coupé dans l'emprise de la ligne (voir 5.2.4.2.1.1). Le bois récolté est mis à la disposition du propriétaire afin qu'il puisse le récupérer au fur et à mesure qu'il est disponible. Toutefois si, dans le cadre des travaux de construction, Hydro-Québec ou ses entrepreneurs ou représentants devaient utiliser une partie de ce bois coupé, la quantité de bois utilisée sera évaluée sur la base de la valeur locale et régionale des produits forestiers «au chemin de camion» et payée en sus de la compensation prévue en 5.2.4.2.1.1.

5.3.4 Compensation pour les inconvénients liés aux travaux de construction (C₁₄)

Cette indemnité concerne les pertes et les dommages accidentels ou autres subis par le propriétaire à l'intérieur ou en dehors de l'emprise à la suite des travaux exécutés par Hydro-Québec ou les entrepreneurs aux fins de la construction de la ligne ou du poste.

Elle couvre, par exemple, la nécessité de faire traverser l'emprise par les bestiaux durant la construction, les problèmes causés aux pâturages adjacents au chantier, la perte d'arbres donnant de l'ombre ainsi que les dommages causés aux clôtures, aux chemins forestiers, aux bâtiments et aux autres installations.

1. Ce montant forfaitaire est indexé selon l'IPC Québec tous les 2 ans (année de référence: janvier 2012).

5.3.5 Compensation pour les autres éléments (C₁₅)

5.3.5.1 Paiement d'intérêts

Pour toute somme due à un propriétaire, Hydro-Québec verse un intérêt au taux préférentiel (*prime rate*) plus 1 % de la Banque Nationale du Canada ; ce taux est révisé une fois par année et correspond au taux en vigueur le dernier vendredi du mois de janvier.

L'intérêt exigible est calculé selon les modalités suivantes :

- Pour les pertes de récolte en milieu agricole couvertes par l'élément C₁₃ (voir 5.3.3), l'intérêt commence à courir 31 jours après la date à laquelle la récolte est normalement acheminée au marché à des fins de vente.
- Pour les dommages couverts par l'élément C₁₄ (voir 5.3.4), l'intérêt commence à courir 31 jours après la date de réception par Hydro-Québec d'un avis à cet effet.

5.3.5.2 Travaux effectués par le propriétaire

Hydro-Québec peut confier au propriétaire le déboisement initial, l'entretien mécanique de la végétation et les travaux divers nécessaires à la mise en culture ou à la restauration des lieux. La rémunération du propriétaire équivaut alors au prix payé par Hydro-Québec pour de tels travaux.

5.4 RÈGLEMENT DE DIFFÉREND

En cas de désaccord entre un propriétaire et Hydro-Québec sur les compensations offertes pour l'acquisition de la servitude ou l'évaluation des dommages de construction, le différend peut, au choix de l'une ou l'autre des parties et à leurs frais respectifs, être soumis à la démarche suivante :

- La ou les parties exposent par écrit la nature du différend. Cet avis de différend est acheminé au responsable régional d'Hydro-Québec et à la Fédération régionale de l'UPA concernée.
- Chaque partie peut désigner un représentant qui aura le pouvoir de négocier et de régler le différend, et qui sera nommé dans l'avis de différend. Il est entendu que cette personne ne peut être un juriste. Le surveillant de chantier ou le RUPAC ne peuvent non plus agir à ce titre si le différend concerne l'une ou l'autre de ces personnes directement ou indirectement.
- Dans les 10 jours ouvrables qui suivent la réception de l'avis de différend, les parties ou leurs représentants doivent se rencontrer, à un endroit qui leur convient, en présence ou non d'une tierce partie neutre, afin de discuter des possibilités de règlement du différend.
- Dans ce délai de 10 jours ouvrables, les parties s'engagent à ne pas entreprendre de démarche judiciaire, à l'exception des mesures nécessaires pour préserver leurs droits.

- En cas d'échec de la présente démarche de règlement de différend, les parties peuvent mandater un conciliateur ou un arbitre, ou prendre les mesures judiciaires qui leur conviennent.
- Il est entendu que la présente démarche de règlement de différend ne doit pas être utilisée comme un moyen de faire cesser les travaux. Toutefois, les travaux devront cesser temporairement si les parties le jugent nécessaire.
- Les parties peuvent mettre un terme à la présente démarche lorsqu'il est démontré que l'une ou l'autre d'entre elles en abuse, notamment par la fréquence de ses avis écrits ou par sa mauvaise foi.

ANNEXE 1

Rendement de la forêt privée pour les récoltes à venir

VOLUME À 40 ANS, EN MÈTRES CUBES SOLIDES BRUTS PAR HECTARE

Région	Type de forêt privée ^a										
	SE	SS	CR	FIRR	ERRR	ERRF	FIRF	ER	ERFT	ERFI	FI
La Pocatière	131,7	119,6	141,1	125,0	157,3	129,0	125,0	114,3	145,1	141,1	122,3
Nicolet	126,3	134,4	133,1	123,7	146,5	127,7	118,3	99,5	150,5	111,5	72,6
Estrie	127,6	133,1	135,8	123,7	150,5	118,3	126,3	122,3	145,1	104,8	94,1
Beauce	125,0	130,3	134,4	119,6	162,6	127,7	118,3	129,0	146,5	115,6	98,1
Bas-Saint-Laurent– Gaspésie	119,6	127,6	130,3	119,6	151,9	123,7	110,2	110,2	129,0	123,6	116,9
Saguenay	83,3	123,6	81,9	94,1	86,0	86,0	92,7	71,2	150,5	141,1	107,5
Mauricie	106,2	145,1	116,9	125,0	161,3	162,6	104,8	119,6	172,0	168,0	91,4
Québec	95,4	123,6	94,1	112,9	146,5	131,7	99,5	147,9	159,9	177,4	108,9
Montréal	123,6	104,8	104,8	111,6	170,7	133,1	123,7	121,0	141,1	158,6	91,4
Abitibi	76,6	72,6	88,7	102,2	0,0	0,0	78,0	73,9	64,5	0,0	84,6
Laurentides	153,2	151,9	166,7	157,3	185,5	185,5	149,2	168,0	166,7	135,7	126,3
Pontiac	127,6	121,0	155,9	151,9	181,5	190,9	137,1	186,8	153,2	137,1	147,9
Labelle	145,1	154,5	162,6	145,2	173,4	178,8	137,1	176,0	166,7	121,0	130,3
Gatineau	139,8	130,3	186,8	162,6	180,1	184,1	139,8	157,2	161,3	154,6	141,1

a. **SE**: sapinière à épinettes.

SS: sapinière.

CR: cédrière résineuse
(thuyariaie résineuse).

FIRR: feuillus intolérants à l'ombre
avec résineux et à tendance résineuse.

ERRR: érablière résineuse à tendance
résineuse.

ERRF: érablière résineuse à tendance
feuillue.

FIRF: feuillus intolérants à l'ombre
avec résineux et à tendance feuillue.

ER: érablière.

ERFT: érablière à feuillus tolérants
à l'ombre.

ERFI: érablière à feuillus intolérants
à l'ombre.

FI: feuillus intolérants à l'ombre.

Source: L. Beauchamp, J.-M. Bilodeau et R. Savoie, *La forêt privée du Québec, son potentiel ligneux*, Longueuil, Fédération des producteurs de bois du Québec, 1988.

ANNEXE 2

Coordonnées des fédérations régionales de l'UPA

ABITIBI-TÉMISCAMINGUE

970, avenue Larivière, Rouyn-Noranda (Québec),
J9X 4K5
819 762-0833
abitibi-temiscamingue@upa.qc.ca

BAS-SAINT-LAURENT

284, rue Potvin, Rimouski (Québec), G5L 7P5
418 723-2424
bas-saint-laurent@upa.qc.ca

CAPITALE-NATIONALE-CÔTE-NORD

5185, rue Rideau, Québec (Québec), G2E 5S2
418 872-0770
cncn@upa.qc.ca

CENTRE-DU-QUÉBEC

1940, rue des Pins, Nicolet (Québec), J3T 1Z9
819 293-5838
centre-du-quebec@upa.qc.ca

CHAUDIÈRE-APPALACHES

2550, 127^e Rue, Saint-Georges (Québec), G5Y 5L1
418 228-5588
chaudiere-appalaches@upa.qc.ca

ESTRIE

4300, boul. Bourque, Sherbrooke (Québec),
J1N 2A6
819 346-8905
estrie@upa.qc.ca

GASPÉSIE-LES ÎLES

172, boul. Perron Est, New Richmond (Québec),
G0C 2B0
418 392-4466
gaspesie-iles@upa.qc.ca

LANAUDIÈRE

110, rue Beaudry Nord, Joliette (Québec), J6E 6A5
450 753-7486
lanaudiere@upa.qc.ca

MAURICIE

230, rue Vachon, Trois-Rivières (Québec), G8T 8Y2
819 378-4033
mauricie@upa.qc.ca

MONTÉRÉGIE

3800, boul. Casavant Ouest, Saint-Hyacinthe
(Québec), J2S 8E3
450 774-9154
upamonteregie@upa.qc.ca

OUTAOUAIS-LAURENTIDES

15, chemin de la Grande-Côte, bureau 200,
Saint-Eustache (Québec), J7P 5L3
450 472-0440
outaouais-laurentides@upa.qc.ca

SAGUENAY-LAC-SAINT-JEAN

3635, rue Panet, Jonquière (Québec), G7X 8T7
418 542-5666
saglac@upa.qc.ca

ANNEXE 3

Coordonnées d'unités responsables d'Hydro-Québec

Pour obtenir des informations sur les droits immobiliers, tels que les servitudes, les propriétés d'Hydro-Québec et les compensations versées aux propriétaires, veuillez communiquer avec l'unité suivante :

**Hydro-Québec Équipement
et services partagés**

Direction – Services immobiliers
Téléphone : 1 800 257-0753

Pour obtenir des informations sur les travaux d'exploitation et d'entretien des lignes de transport dans le cadre de la présente entente, veuillez communiquer avec l'unité suivante :

Hydro-Québec TransÉnergie

Direction – Plans et soutien opérationnel
InfosLignesdetransportHQT@hydro.qc.ca

Préparé par le groupe – Affaires corporatives
et secrétariat général d'Hydro-Québec en
collaboration avec l'Union des producteurs
agricoles

Première édition : 1986
Deuxième édition : 1989
Troisième édition : 1999
Quatrième édition : 2014

Dépôt légal — 3^e trimestre 2014
Bibliothèque nationale du Québec

ISBN 978-2-550-71570-2
ISBN 978-2-550-71571-9 (PDF)

2014G162F



Une vision d'avenir
toute naturelle

Projet de terminal méthanier Rabaska

**POLITIQUE DE COMPENSATION
À L'ÉGARD DES PROPRIÉTAIRES
DE RÉSIDENCES VOISINES
DU SITE DU TERMINAL MÉTHANIER**

Octobre 2006

ZONE VISÉE PAR LA POLITIQUE DE COMPENSATION DE RABASKA

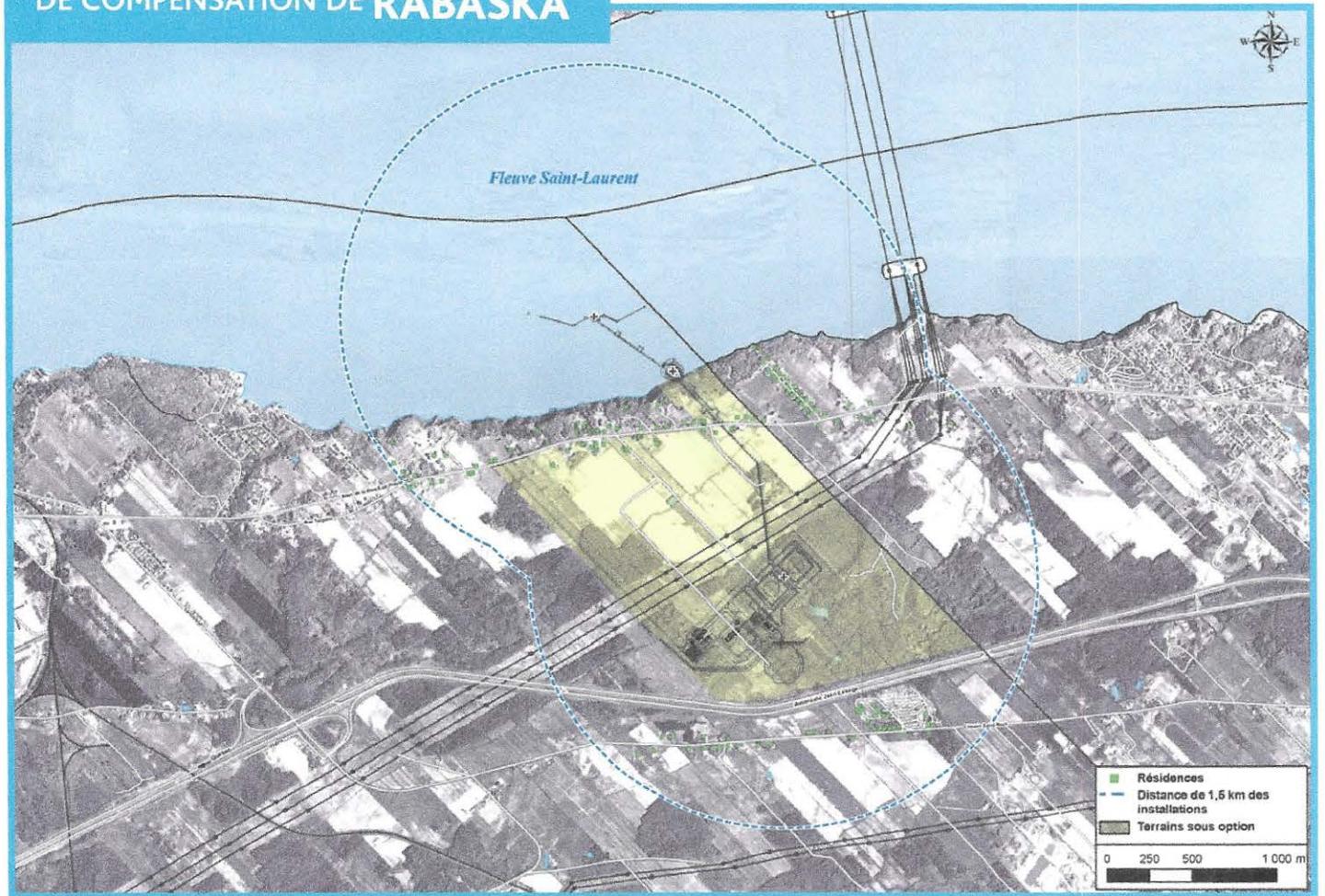


TABLE DES MATIÈRES

1. INTRODUCTION.....	4
2. MESURES DE COMPENSATION POUR LA MISE EN VENTE DE LA PROPRIÉTÉ D'ICI AU DÉBUT DE LA CONSTRUCTION DU TERMINAL.....	4
2.1. Bénéficiaires.....	4
2.2. Modalités.....	4
2.2.1. Avis du propriétaire.....	5
2.2.2. Confirmation de Rabaska.....	5
2.2.3. Inspection et évaluation de la résidence.....	5
2.2.4. Valeur marchande de référence.....	5
2.2.5. Frais d'évaluation.....	5
2.2.6. Vente de l'immeuble.....	5
2.2.7. Protection contre la perte de valeur.....	5
2.2.8. Délai de vente.....	6
2.2.9. Déménagement du propriétaire.....	6
2.2.10. Quittance.....	6
3. MESURES DE COMPENSATION POUR LA MISE EN VENTE DE LA PROPRIÉTÉ DURANT LA CONSTRUCTION OU LES CINQ PREMIÈRES ANNÉES D'EXPLOITATION DU TERMINAL.....	7
3.1. Bénéficiaires.....	7
3.2. Modalités.....	7
3.2.1. Avis du propriétaire.....	7
3.2.2. Confirmation de Rabaska.....	7
3.3. Vente de la propriété.....	7
3.3.1. Protection contre la perte de valeur.....	8
3.3.2. Autres frais liés à la vente.....	8
3.4. Achat d'une nouvelle résidence.....	8
3.4.1. Inspection résidentielle.....	8
3.4.2. Frais juridiques et droits de cession.....	8
3.4.3. Perte de taux d'intérêt avantageux.....	8
3.4.4. Propriétés acquises en dehors d'un rayon de 50 kilomètres.....	8
3.5. Déménagement.....	9
3.5.1. Frais de déménagement.....	9
3.5.2. Frais de logement durant le déménagement.....	9
3.5.3. Autres frais de logement.....	10
3.5.4. Frais accessoires.....	10
3.5.5. Distance de transport.....	10
3.6. Quittance.....	10
4. MESURES DE COMPENSATION POUR PALLIER L'AUGMENTATION DES PRIMES D'ASSURANCE-HABITATION, S'IL Y A LIEU.....	10
5. GÉNÉRALITÉS.....	11
5.1. Maisons mobiles.....	11
5.2. Indexation.....	11
5.3. Arbitrage.....	11
5.4. Transaction à distance.....	11
5.5. Pièces justificatives.....	11
5.6. Fin du programme.....	11

1 Introduction

Rabaska a déjà annoncé que diverses mesures seraient prises pour les propriétaires de résidences à l'intérieur d'un rayon de 1,5 km des futures installations. Ainsi, ceux qui souhaiteraient déménager avant ou pendant les travaux de construction ou au cours des premières années suivant l'entrée en activité du terminal seront entièrement indemnisés s'il s'avère que la valeur marchande de leur propriété a été atteinte. Si la mise en vente a lieu après la mise en chantier du terminal, les frais relatifs à la vente, au déménagement et à l'achat d'une nouvelle résidence seront également remboursés. Par ailleurs, Rabaska s'est engagée à défrayer toute hausse de primes d'assurance-habitation, quoique improbable, que pourraient connaître les propriétaires de résidences dans ce même périmètre en raison de la présence du terminal.

Le présent document vient préciser les modalités d'application de la politique de compensation à l'égard des propriétaires voisins du site du terminal méthanier. Rabaska estime que ces modalités devraient répondre à la très grande majorité des situations prévisibles. Il se peut cependant qu'il y ait des cas très particuliers qui ne soient pas prévus dans le présent document. Rabaska est convaincue qu'il sera possible de trouver un terrain d'entente dans de telles situations.

Le présent document couvre les éléments suivants:

- mesures de compensation pour la mise en vente de la propriété d'ici au début de la construction du terminal;
- mesures de compensation pour la mise en vente de la propriété durant la construction ou les cinq premières années d'exploitation du terminal;
- mesures de compensation pour pallier l'augmentation, s'il y a lieu, des primes d'assurance-habitation.

2 Mesures de compensation pour la mise en vente de la propriété d'ici au début de la construction du terminal

2.1 BÉNÉFICIAIRES

Sont désignés bénéficiaires, tous les propriétaires de résidences à une distance de 1,5 km ou moins des installations du terminal méthanier de Rabaska, tel qu'illustré sur la carte à la page 2 qui permet de visualiser le territoire couvert par la politique de compensation.

Ces installations ne comprennent pas le gazoduc reliant le terminal au poste de livraison sur le réseau de TQM à Saint-Nicolas dans l'ouest de la ville de Lévis.

2.2 MODALITÉS

2.2.1 Avis du propriétaire

Le propriétaire de la résidence avise Rabaska, par courrier recommandé, de son intention de vendre sa propriété et de profiter de la politique de compensation de Rabaska. Cet avis doit préciser l'adresse de la propriété et la superficie du terrain.

2.2.2 Confirmation de Rabaska

Rabaska répondra à l'avis du propriétaire dans les 10 jours ouvrables en indiquant si cette propriété est bien admissible au programme et en transmettant, s'il y a lieu, pour signature une convention d'indemnisation qui couvrira les éléments ci-après mentionnés. En cas de désaccord sur l'admissibilité, le propriétaire pourra se prévaloir des dispositions d'arbitrage prévues à l'article 5.3.

2.2.3 Inspection et évaluation de la résidence

Dans un délai de 15 jours ouvrables de la signature de la convention d'indemnisation, Rabaska fera procéder à ses frais à une inspection complète de la résidence par un inspecteur en bâtiment reconnu.

À compter du dépôt du rapport d'inspection, chaque partie devra, dans un délai de 10 jours ouvrables, confier à l'un des évaluateurs agréés œuvrant dans la région le mandat de procéder à l'évaluation de la valeur marchande de la résidence estimée par la méthode de parité suivant les normes de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec et en s'appuyant sur le rapport d'inspection déposé. Cette évaluation devra être faite comme si le projet Rabaska n'avait jamais existé. Chacun des évaluateurs devra produire un rapport de type détaillé dans un délai maximal de 20 jours ouvrables suivant la réception de son mandat et chaque partie devra, dès l'octroi du mandat, informer l'autre de l'identité de l'évaluateur agréé qu'elle aura choisi. Les parties devront simultanément s'échanger copie de leur rapport d'évaluation dans les meilleurs délais.

2.2.4 Valeur marchande de référence

La valeur marchande de référence correspondra à la moyenne des valeurs établies dans chacun des rapports d'évaluation, dans la mesure où l'écart entre les valeurs est inférieur à 10 % par rapport à la plus élevée des deux. Advenant que cet écart soit supérieur à 10 %, un troisième évaluateur agréé sera alors choisi par les évaluateurs agréés des parties. Ce troisième évaluateur agréé agira comme arbitre entre les deux premiers et fixera la valeur marchande de référence entre les deux valeurs soumises au plus tard dans les 20 jours ouvrables suivant sa nomination.

2.2.5 Frais d'évaluation

Tous les frais professionnels d'évaluation raisonnablement encourus, incluant le cas échéant ceux du troisième évaluateur agréé, sont à la charge de Rabaska.

2.2.6 Vente de l'immeuble

Dès que la valeur marchande de référence aura été établie, l'immeuble sera mis en vente par le propriétaire par l'entremise d'un courtier immobilier de la région à un prix égal ou supérieur d'au plus 15 % à cette valeur marchande de référence. Toute offre d'achat reçue par le propriétaire sera transmise dans les meilleurs délais à Rabaska.

2.2.7 Protection contre la perte de valeur

Toute offre d'achat reçue par le propriétaire d'un tiers transigeant à distance pour un montant moindre que la valeur marchande de référence, et qu'il serait prêt à accepter, sera au préalable soumise à Rabaska aux fins d'acceptation. Le propriétaire exigera à cette fin du promettant-acheteur un délai suffisant pour laisser au moins trois jours ouvrables à Rabaska pour analyser et se prononcer sur l'offre d'achat. Advenant que Rabaska ne soit pas disposée à l'entériner, l'offre d'achat sera alors refusée par le propriétaire et la vente de la résidence se poursuivra tel que prévu à la convention. Dans le cas contraire, Rabaska paiera au propriétaire la différence entre le prix de vente et la valeur marchande de référence, ce paiement devant être effectué lors de la signature de l'acte de vente.



Si le propriétaire reçoit une offre d'achat à un prix égal ou supérieur au prix de référence et qu'il décide de refuser une telle offre, la politique relative à la protection contre la perte de valeur cessera immédiatement de s'appliquer et le propriétaire ne pourra réclamer à Rabaska une compensation à titre de protection contre la perte de valeur si éventuellement il devait vendre à un prix moindre que la valeur de référence.

Si la propriété a été acquise après le 1^{er} janvier 2006, le nouveau propriétaire pourra se prévaloir de la présente politique de protection contre la perte de valeur, étant entendu que la compensation correspondra à la différence, s'il y a lieu, entre, d'une part, le prix de vente de la résidence et, d'autre part, le moindre du prix de référence établi au moment de l'achat et du prix payé lors de l'acquisition de la résidence par ce nouveau propriétaire.

2.2.8 Délai de vente

Advenant que le propriétaire n'ait pas accepté une offre d'achat dans les six mois suivant l'octroi du mandat au courtier immobilier, Rabaska pourra alors demander que la mise en vente soit prolongée pour une période additionnelle de six mois à un prix établi d'un commun accord entre les parties ou, à défaut, à la valeur marchande de référence. Dans le cas où la résidence ne serait pas vendue à l'expiration de cette période additionnelle, Rabaska se chargera de la vente de celle-ci (détermination du prix de vente demandé et choix du courtier) durant une nouvelle période de prolongation ne devant pas excéder six mois et devra l'acheter pour un montant égal à la valeur marchande de référence advenant qu'elle demeure invendue à l'expiration de cette nouvelle période de prolongation. Si le choix du courtier et le prix de mise en vente de la propriété sont établis d'un commun accord entre les parties dès le début de la période de mise en vente, alors le délai total entre le début de la mise en vente de la propriété et l'acquisition de celle-ci par Rabaska si elle n'est pas vendue sera ramené à 12 mois.

Rabaska se réserve l'option d'acheter à la valeur marchande de référence la résidence après une première période de six mois de mise en vente de celle-ci.

Durant la période de mise en vente, le propriétaire verra à maintenir sa maison en bon état. Au moment de l'achat par Rabaska, celle-ci se réserve le droit de procéder à une autre inspection résidentielle par un inspecteur en bâtiment reconnu et d'ajuster le prix de référence advenant une détérioration anormale de la résidence au cours de la période de mise en vente.

2.2.9 Déménagement du propriétaire

Dans le cas de l'achat de la résidence par Rabaska, le propriétaire devra quitter celle-ci à la date de signature de l'acte de vente convenue entre les parties.

Dans le cas de l'achat par un tiers, le propriétaire devra quitter l'immeuble à la date convenue avec ce dernier.

2.2.10 Quittance

Dans le cas où Rabaska sera appelée à payer au propriétaire une compensation, le propriétaire accusera réception de celle-ci et donnera à Rabaska quittance complète et finale de toute réclamation qu'il pourrait prétendre avoir en rapport avec le projet de terminal méthanier ou découlant de la présente politique ou de la convention d'indemnisation, selon des termes agréés par Rabaska.

3 Mesures de compensation pour la mise en vente de la propriété durant la construction ou les cinq premières années d'exploitation du terminal

3.1 BÉNÉFICIAIRES

Les bénéficiaires sont les propriétaires résidents dont la propriété est localisée sur le territoire décrit au point 2.1.

Cette compensation est applicable dans le cas où un propriétaire annonce à Rabaska son intention de vendre entre le début de la construction du terminal et la fin de la cinquième année après la mise en exploitation de celui-ci. Ces moments correspondent à ceux prévus dans la Convention relative aux impacts économiques et fiscaux du projet Rabaska intervenue avec la Ville de Lévis en juillet 2006 et sont définis de la façon suivante :

- les travaux de construction seront réputés avoir commencé le premier jour du mois suivant celui au cours duquel aura eu lieu la mobilisation d'un premier entrepreneur, par l'installation de roulottes de chantier ou autrement;
- la date de mise en exploitation de Rabaska sera celle précédant d'une semaine l'arrivée au terminal méthanier du troisième navire méthanier.

Cette compensation couvre la perte potentielle de valeur marchande ainsi que les frais de vente, d'achat et de déménagement tels que décrits ci-dessous.

Les propriétaires ayant acheté leur résidence après le 1^{er} janvier 2006 ou les propriétaires non résident ne seront pas admissibles à la politique ci-après décrite sauf en ce qui concerne la protection contre la perte de valeur telle que décrite au point 2.2.7 et qui leur est applicable.

3.2 MODALITÉS

3.2.1 Avis du propriétaire

Le propriétaire de la résidence avise Rabaska, par courrier recommandé, de son intention de vendre sa propriété et de profiter de la politique de compensation de Rabaska. Cet avis doit préciser l'adresse de la propriété et la superficie du terrain.

3.2.2 Confirmation de Rabaska

Rabaska répondra à l'avis du propriétaire dans les 10 jours ouvrables en indiquant si cette propriété est bien admissible au programme et en transmettant, s'il y a lieu, pour signature une convention d'indemnisation qui couvrira les éléments ci-après mentionnés. En cas de désaccord sur l'admissibilité, le propriétaire pourra se prévaloir des dispositions d'arbitrage prévues à l'article 5.3.

3.3 VENTE DE LA PROPRIÉTÉ

3.3.1 Protection contre la perte de valeur

Les modalités prévues dans les sections précédentes (2.2.3 à 2.2.9) s'appliqueront de la même façon pour la vente de la propriété entreprise durant la construction ou l'exploitation du terminal. Ainsi Rabaska paiera les frais d'évaluation de la propriété et, le cas échéant, la perte liée à une diminution de valeur de la propriété.

3.3.2 Autres frais liés à la vente

Rabaska assumera, sur présentation de pièces justificatives, les frais raisonnables encourus pour la vente de la résidence, dont notamment :

- les frais de service d'un courtier immobilier dûment qualifié et oeuvrant dans la région pourvu que Rabaska en ait approuvé le choix et ses conditions;
- les frais du notaire et ceux liés à l'établissement d'un certificat de localisation (si nécessaire);
- les frais reliés à la libération d'une hypothèque, s'il n'est pas possible de la transférer, avec un maximum de trois mois d'intérêt ou 3 000 \$, suivant le moins élevé des deux;
- les frais reliés à l'entretien de la résidence dans le cas où le propriétaire en aurait acheté une autre et l'occuperait avant d'avoir vendu sa première résidence. Ces frais couvrent les frais d'intérêt sur l'hypothèque, les taxes, l'électricité, les assurances pour la période de double occupation. Ces frais ne sauraient être supérieurs à 1 000 \$ par mois pour une période maximale de trois mois débutant au moins six mois après que la résidence ait été mise en vente.

3.4 ACHAT D'UNE NOUVELLE RÉSIDENCE

3.4.1 Inspection résidentielle

Rabaska assumera, sur présentation de pièces justificatives, les frais d'inspection résidentielle par un inspecteur en bâtiment reconnu. Cette inspection sera faite après acceptation d'une offre d'achat conditionnelle. Pour chaque bénéficiaire de la présente politique, Rabaska remboursera les frais d'au plus deux inspections résidentielles avec un maximum de 600 \$ par inspection.

3.4.2 Frais juridiques et droits de cession

Rabaska remboursera, sur présentation de pièces justificatives, les frais juridiques raisonnablement encourus pour l'acquisition de l'immeuble et son inscription au registre foncier, de même que pour contracter une nouvelle hypothèque ou modifier celle existante. De plus, Rabaska remboursera les droits de mutation liés à l'achat de l'immeuble jusqu'à concurrence de ceux afférents à la valeur marchande de référence de la résidence vendue par le bénéficiaire.

3.4.3 Perte de taux d'intérêt avantageux

Dans le cas où le détenteur d'une hypothèque à taux avantageux serait dans l'incapacité de transférer l'hypothèque sur sa nouvelle propriété, Rabaska remboursera le différentiel de taux entre la précédente hypothèque et la nouvelle pour la durée prévue du maintien du taux de la précédente hypothèque pour une période n'excédant pas cinq ans et un montant maximal de 5 000 \$. Rabaska remboursera également le propriétaire pour les frais liés à la modification apportée à son assurance-prêt hypothécaire advenant qu'il bénéficie d'un tel régime (SCHL par exemple).

3.4.4 Propriétés acquises en dehors d'un rayon de 50 kilomètres

Les frais liés à l'acquisition d'une nouvelle propriété ne seront pas remboursés au bénéficiaire s'il s'agit d'une propriété acquise en dehors d'un rayon de 50 kilomètres de la résidence.

3.5 DÉMÉNAGEMENT

3.5.1 Frais de déménagement

Rabaska paiera le déménagement des meubles et effets personnels du bénéficiaire et de sa famille à leur nouveau domicile y compris l'emballage, l'entreposage, le déballage et l'assurance-transport complémentaire. Ces dépenses seront remboursées sur présentation de pièces justificatives. Elles devront avoir fait l'objet d'au moins trois soumissions et avoir été préalablement autorisées par Rabaska. Les frais d'entreposage seront remboursés pour une période maximale de 30 jours.

Rabaska se réserve toutefois l'option de prendre en charge toute l'opération de déménagement en contractant elle-même avec la compagnie qui procèdera à celui-ci.

Sont exclus du déménagement notamment les articles suivants :

- produits inflammables tels peintures, aérosols, « javellisants » et autres;
- matériaux de construction tels planches, briques, blocs de ciment, sable, isolant, etc.;
- bois de chauffage;
- aliments dans des contenants déjà ouverts;
- armes à feu;
- animaux domestiques;
- piscine, spa et autres équipements d'extérieur.

Les aliments congelés et périssables, plantes, etc., sont déménagés aux risques du propriétaire. Il est recommandé de garder avec soi les objets de famille et les bijoux et d'informer sa compagnie d'assurances du déménagement.

3.5.2 Frais de logement durant le déménagement

Rabaska couvrira les frais liés aux repas et à l'hôtel durant les journées de déménagement, allant jusqu'à un maximum de trois jours, soit :

Première journée: emballage;
Deuxième journée: chargement, transport et déchargement;
Troisième journée: déballage.

Les frais seront remboursés sur présentation de pièces justificatives sur la base suivante (toutes taxes comprises) :

Coucher: 150 \$/nuit (1 chambre pour 2 personnes);
Repas: 65 \$/adulte/jour et 40 \$/enfant de moins de 12 ans/jour.

À défaut de pièces justificatives, Rabaska accordera un montant forfaitaire de 150 \$ par jour, par famille.

3.5.3 Autres frais de logement

Dans le cas où le propriétaire doit quitter sa résidence et est dans l'incapacité d'occuper sa nouvelle résidence, Rabaska assumera des frais de logement additionnels sur présentation de pièces justificatives et selon les mêmes barèmes que dans le point précédent, étant entendu que cette période d'attente aura été préalablement autorisée par Rabaska et ne dépassera pas cinq jours.

3.5.4 Frais accessoires

Les autres frais liés au déménagement tels que débranchement et rebranchement d'appareils, ménage, acquisition ou installation de tapis ou de rideaux, etc., seront remboursés sur présentation de pièces justificatives avec un montant maximal de 3 000 \$.

3.5.5 Distance de transport

Les frais liés au déménagement ne seront pas remboursés si la nouvelle propriété est localisée en dehors d'un rayon de 50 kilomètres de la résidence.

3.6 QUITTANCE

Dans le cas où Rabaska sera appelée à payer au propriétaire une compensation ou à lui rembourser des frais, le propriétaire accusera réception de ces sommes et donnera à Rabaska quittance complète et finale de toute réclamation qu'il pourrait prétendre avoir en rapport avec le projet de terminal méthanier ou découlant de la présente politique ou de la convention d'indemnisation, selon des termes agréés par Rabaska.

4 Mesures de compensation pour pallier l'augmentation des primes d'assurance-habitation, s'il y a lieu

Rabaska remboursera, s'il y a lieu, les coûts additionnels d'assurance-habitation qui pourraient être liés à la construction et l'exploitation du terminal méthanier sur présentation de pièces justificatives et confirmation par l'assureur que la hausse de primes est liée à la présence du terminal.

Rabaska se réserve le droit de ne pas rembourser ce montant si elle est en mesure de trouver un assureur disposé à assurer ce propriétaire à des conditions équivalentes, pour une prime n'excédant pas celle payée avant la hausse liée à la présence du terminal.

5 Généralités

5.1 MAISONS MOBILES

Les propriétaires de maisons mobiles seront admissibles à la présente politique. Leur demande sera traitée au cas par cas en faisant les adaptations nécessaires à la présente politique.

5.2 INDEXATION

Les montants nominaux de compensation prévus dans cette politique seront indexés le 1^{er} juillet de chaque année à partir de 2007, selon l'Indice des prix à la consommation pour le Québec établi par Statistique Canada.

5.3 ARBITRAGE

Rabaska et la Ville de Lévis désigneront trois arbitres. Ces arbitres seront des personnes possédant une expérience dans la gestion ou la supervision de programmes de compensation financière pour déménagement.

Dans le cas de mésentente entre un bénéficiaire réel ou prétendu et Rabaska, l'une ou l'autre partie pourra demander l'intervention d'un de ces arbitres. Cet arbitre sera choisi au hasard parmi le groupe d'arbitres désignés dans la mesure où il est disponible, et où il n'est pas lié à l'une ou l'autre partie. L'arbitre devra entendre les parties et rendre sa décision avec diligence, laquelle décision sera finale et sans appel.

Rabaska assumera seule les frais d'un premier appel à l'arbitrage. Les frais d'appels subséquents impliquant un même bénéficiaire seront partagés également entre les parties.

5.4 TRANSACTION À DISTANCE

Les bénéficiaires de la présente politique verront à ne pas transiger avec des personnes qui leur sont liées, pour la vente ou l'achat de leur maison ou pour la fourniture de biens ou de services, sans l'autorisation préalable de Rabaska.

5.5 PIÈCES JUSTIFICATIVES

De façon générale, le paiement des compensations se fera sur présentation de pièces justificatives.

5.6 FIN DU PROGRAMME

La présente politique cesse de s'appliquer si Rabaska annonce l'abandon définitif du projet de terminal méthanier. Les propriétaires qui auront mis leur résidence en vente avant une telle annonce et qui auraient été considérés admissibles à ce programme continueront d'en bénéficier si une offre d'achat ou une offre de vente a été conclue avant l'annonce de cet abandon.



Une vision d'avenir
toute naturelle

(418) 833-6000 • 1 877 RABASKA (722-2752)
www.rabaska.net • info@rabaska.net

LE DÉVELOPPEMENT DURABLE À L'OEUVRE



640 rue Saint-Paul Ouest, bureau 504, Montréal (Québec) Canada H3C 1L9

Téléphone : 514 393-1122 ~ Télécopieur : 514 393-1146

Courriel : info@cpeq.org

Pour plus d'information : www.cpeq.org

CPEQ Conseil Patronal de
l'Environnement du Québec

LE DÉVELOPPEMENT DURABLE À L'OEUVRE



REMERCIEMENTS

Plusieurs des membres du comité de nuisances du CPEQ ont généreusement accepté de contribuer à l'élaboration de ce Guide en rédigeant ou révisant une section. Le CPEQ leur en est très reconnaissant et les remercie pour cette participation. Il s'agit de M. Jean-Luc Allard (SNC Lavalin), Mme Brigitte Brunelle (Grace Canada), Mme Nathalie Clément (Avocate), Mme Sylvie Côté et M. Frédéric Faustin (Dessau), Mme Élisabeth Crête (Suncor), Mme Caroline Dufour (CPEQ), Mme Catherine Goyer (Holcim), M. Bernard More (Waste Management), M. Dimitri Tsingakis (Association industrielle de l'Est de Montréal), Mme Laurie Talluto et M. Éric Morissette (La Coop fédérée) et Me Henri-Marc Vuillard (Bell).

Un remerciement spécial revient à M. Éric Morissette et Mme Laurie Talluto de la Coop fédérée pour avoir généreusement partagé plusieurs outils avec les membres du comité. Un remerciement spécial revient aussi à M. Frédéric Faustin (Dessau) pour avoir généreusement assumé la tâche méticuleuse de révision du Guide à deux reprises.

Le CPEQ remercie aussi Mme Marie Rousseau (Rio Tinto Fer et Titane) pour ses commentaires à titre de membre du CPEQ.

Le CPEQ remercie l'Ordre des urbanistes du Québec et plus particulièrement les personnes suivantes : M. Claude Beaulac, Directeur général de l'Ordre; M. Michel Gariépy, professeur à l'Institut d'urbanisme de l'Université de Montréal; Mme Danielle Lussier, chef de la division-équipe de coordination Développement durable, Service développement et opérations, Ville de Montréal, et M. Sylvain Ducas, chef de division-Bureau du plan, Ville de Montréal, pour leurs commentaires fort pertinents et constructifs.

Enfin, le CPEQ remercie l'Association des aménagistes régionaux du Québec qui a aussi transmis au CPEQ des commentaires judicieux concernant ce Guide.

Un dernier remerciement revient à la firme Dessau qui a assuré avec professionnalisme et minutie la mise en forme finale du document.

Rédaction et révision : comité de nuisances du CPEQ

Révision finale : Hélène Lauzon, Présidente

Mise en page et graphisme : Isabelle Deichtmann, ID-GRAPH

Coordination et révision : Caroline Dufour, Coordinatrice aux communications et relations publiques, CPEQ

© Conseil patronal de l'environnement du Québec, 2011

«Guide de bon voisinage - Comment harmoniser vos activités industrielles avec l'environnement et les communautés»



TABLE DES MATIÈRES

	REMERCIEMENTS	
	DÉMARCHE EN BREF	i
1	INTRODUCTION	1
2	MESURES DE BONNE GOUVERNANCE À METTRE EN PLACE POUR ASSURER LES RELATIONS DE BON VOISINAGE	4
2.1	Mise en contexte sur la notion de bonne gouvernance	4
2.2	Identification et consultation des parties prenantes	5
2.3	Définition de la notion de troubles de voisinage	8
2.4	Élaboration d'un inventaire des inconvénients.....	9
2.5	Identification des exigences légales et autres exigences corporatives applicables	11
2.6	Élaboration de mesures de gestion et de réduction de risques, d'un plan d'action et de procédures pour répondre aux plaintes	13
3	STRATÉGIE DE COMMUNICATION INTERNE ET EXTERNE	18
3.1	Sensibilisation, information et formation des employés et des sous-traitants... ..	18
3.2	Réalisation d'un plan de communication pour l'entreprise.....	20
3.3	Mise sur pied d'un comité de liaison	24
4	ENGAGEMENT DANS LA COLLECTIVITÉ	29
4.1	Mise sur pied d'une démarche d'engagement ciblée et méthodique	29
4.2	Identification des activités de l'entreprise dans la communauté	31
4.3	Engagement dans la municipalité	33
4.4	Veille informationnelle des schémas d'aménagement des municipalités régionales de comté (MRC) et des règlements municipaux	35
5	TENSIONS DE VOISINAGE : SCÉNARIOS ET TRAITEMENT DES CAS PARTICULIERS	38
5.1	Citoyens insatisfaits des troubles de voisinage qu'ils subissent sur une base régulière	39

TABLE DES MATIÈRES (suite)

5.2	Citoyens hypersensibles et insatisfaits des troubles de voisinage qu'ils subissent.....	40
5.3	Citoyens insatisfaits à la suite d'un incident.....	41
5.4	Citoyens récalcitrants à la présence de l'entreprise dans leur voisinage	42
5.5	Citoyens récalcitrants à la présence de l'entreprise sur le territoire sans vivre à proximité de cette entreprise.....	42
6	CONCLUSION	44

TABLE DES MATIÈRES (suite et fin)

ANNEXES

- Annexe 1 Analyse de l'influence des parties prenantes sur l'entreprise et inversement, de l'impact de l'entreprise sur ces parties prenantes
- Annexe 2 Croisements des inconvénients avec les parties prenantes à prendre en compte
- Annexe 3 Les exigences légales et autres exigences corporatives applicables
- Annexe 4 Organigramme décisionnel à respecter lorsqu'un incident survient
- Annexe 5 Traitement de plaintes
- Annexe 6 Modèle de lettre lors de travaux
- Annexe 7 Sphère d'influence des parties prenantes

GLOSSAIRE



DÉMARCHE EN BREF

MESURES DE BONNE GOUVERNANCE À METTRE EN PLACE POUR ASSURER LES RELATIONS DE BON VOISINAGE

- ▶ Mise en contexte sur la notion de bonne gouvernance
- ▶ Identification et consultation des parties prenantes
 - » Identifier les parties prenantes
 - » Consulter les parties prenantes
 - » Dresser une liste des parties prenantes
- ▶ Définition de la notion de troubles de voisinage
- ▶ Élaboration d'un inventaire des inconvénients
- ▶ Identification des exigences légales et autres exigences corporatives applicables
 - » Identifier les lois, règlements et directives applicables au niveau fédéral
 - » Identifier les lois, règlements et directives applicables au niveau provincial
 - » Identifier les règlements et directives applicables au niveau municipal
- ▶ Élaboration de mesures de gestion et de réduction de risques, d'un plan d'action et de procédures pour répondre aux plaintes
 - » Mettre en place un programme de gestion, de contrôle et de suivi des risques
 - » Préparer un plan d'action pour minimiser et, si possible, éliminer les inconvénients
 - » Mettre en place une procédure de traitement des plaintes du voisinage

STRATÉGIE DE COMMUNICATION INTERNE ET EXTERNE

- ▶ Sensibilisation, information et formation des employés et des sous-traitants
 - » Sensibiliser les employés et sous-traitants à la nécessité de maintenir des relations de bon voisinage
 - » Informer les employés et sous-traitants des conséquences pour l'entreprise du défaut de maintenir des relations de bon voisinage
 - » Sensibiliser les employés et sous-traitants à leur rôle d'ambassadeurs et représentants de l'entreprise

- ▶ Réalisation d'un plan de communication pour l'entreprise
 - » Évaluer la pertinence de réaliser un plan de communication
 - » Déterminer les responsables du plan de communication
 - » Déterminer les objectifs du plan de communication
 - » Déterminer les messages et contenus du plan de communication
 - » Identifier les publics cibles
 - » Choisir les moyens de communication
 - » Élaborer un calendrier d'exécution du plan de communication
 - » Effectuer le suivi du plan de communication

- ▶ Mise sur pied d'un comité de liaison
 - » Élaborer le mandat du comité de liaison
 - » Identifier les citoyens et autres parties prenantes qui feront partie du comité de liaison
 - » Déterminer la fréquence et le format des réunions
 - » Présenter aux participants les améliorations apportées aux procédés, les inconvénients résultant des activités de l'entreprise et la liste des actions posées pour réduire et, si possible, éliminer ces inconvénients
 - » Inviter les participants à partager leurs préoccupations et à valider la liste des inconvénients énumérés
 - » Inviter les participants à proposer des solutions
 - » Inviter des experts externes, des ONG, les médias locaux, le député provincial ou fédéral
 - » Déterminer quel sera le degré de transparence des procès-verbaux et des informations transmises dans le cadre des réunions du comité de liaison

ENGAGEMENT DANS LA COLLECTIVITÉ

- ▶ Mise sur pied d'une démarche d'engagement ciblée et méthodique
 - » Fixer un objectif précis
 - » Mettre en place une méthode rigoureuse

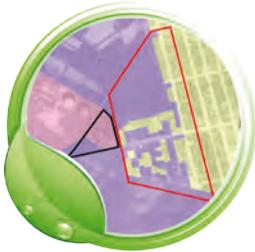
- ▶ Identification des activités de l'entreprise dans la communauté
 - » Portes ouvertes
 - » Partenariat d'affaires (commandites)

- ▶ Engagement dans la municipalité
 - » Établir de bonnes relations aux différents niveaux de l'administration municipale
 - » Rencontrer les représentants de la municipalité
 - » Informer la municipalité des activités de l'entreprise et de ce qu'elles apportent à la communauté locale
 - » Présenter régulièrement à la municipalité les améliorations apportées aux procédés, les inconvénients résultant des activités de l'entreprise et la liste des actions posées pour réduire et, si possible, éliminer ces inconvénients
 - » Sensibiliser la municipalité aux bénéfices de maintenir des relations harmonieuses entre l'entreprise et le voisinage
 - » Sensibiliser la municipalité à l'importance d'aménager des zones tampons entre les zones résidentielles et les zones industrielles dans le but de minimiser les risques associés aux activités de l'entreprise et de mieux protéger la population
- ▶ Veille informationnelle des schémas d'aménagement des municipalités régionales de comté (MRC) et des règlements municipaux
 - » Faire des représentations tant au niveau régional que municipal afin d'éviter que les zones résidentielles se rapprochent des zones industrielles
 - » Assurer une veille informationnelle des médias (journaux locaux ou internet) utilisés par les municipalités pour détecter les annonces concernant les modifications de zonage et connaître les dates de tenue des assemblées municipales ainsi que le contenu de l'ordre du jour
 - » Participer aux assemblées de chaque MRC lorsque les grandes orientations concernant les schémas d'aménagement sont discutées
 - » Participer aux assemblées de la MRC et de la municipalité locale

TENSIONS DE VOISINAGE : SCÉNARIOS ET TRAITEMENT DES CAS PARTICULIERS

- ▶ Citoyens insatisfaits des troubles de voisinage qu'ils subissent sur une base régulière
- ▶ Citoyens hypersensibles et insatisfaits des troubles de voisinage qu'ils subissent
- ▶ Citoyens insatisfaits à la suite d'un incident
- ▶ Citoyens récalcitrants à la présence de l'entreprise dans leur voisinage
- ▶ Citoyens récalcitrants à la présence de l'entreprise sur le territoire sans vivre à proximité de cette entreprise





1 INTRODUCTION

Les membres du comité sur les nuisances du Conseil patronal de l'environnement du Québec (CPEQ) ont relevé le défi de produire ce Guide de bon voisinage qui propose un ensemble de démarches qu'une entreprise aurait avantage à suivre afin d'entretenir de bonnes relations de voisinage, un enjeu qui ne manquera pas d'interpeller les entreprises au cours des prochaines années.

Les entreprises doivent aujourd'hui être perçues comme de bons citoyens corporatifs. Elles sont conscientes du fait qu'il est important de prendre toutes les mesures à leur disposition pour minimiser et, si possible, éliminer toutes les sources de désagréments que leurs activités peuvent causer à la population. Puisque leur responsabilité peut être reconnue lorsqu'elles causent des inconvénients anormaux à leur voisinage, cette conscience s'est accentuée au fil des années.

Les entreprises doivent également composer avec de nouvelles réalités qui les amènent à modifier leurs comportements. D'une part, l'étalement urbain et les mouvements de population à la périphérie des entreprises et, d'autre part, les changements de valeurs qui se sont produits au cours des dernières décennies. Ces nouvelles réalités ont contribué à modifier le cadre dans lequel les entreprises évoluent. Ces dernières sont aujourd'hui résolument engagées dans le dialogue avec la collectivité et le présent guide constitue un outil qui favorisera ce dialogue.

Historiquement, les entreprises industrielles exerçaient leurs activités en dehors des zones fortement urbanisées. Un secteur résidentiel de faible densité entourait ces industries mais ce secteur était occupé principalement par sa propre main d'œuvre. Puis, à partir de la moitié du XX^e siècle, les zones résidentielles se sont inexorablement rapprochées des zones industrielles. La croissance démographique, l'utilisation plus répandue de l'automobile, les politiques d'aménagement du territoire favorables au développement des banlieues, ainsi que la pression fiscale sur les finances des municipalités, constituent autant de facteurs qui ont contribué, au fil des ans, à l'amplification du phénomène de l'étalement urbain mais aussi au rapprochement des zones résidentielles des zones industrielles avec pour conséquence l'apparition de conflits d'usages.

Les populations vivant dans ces nouveaux développements résidentiels situés à proximité de sites à vocation industrielle ne possèdent généralement plus, contrairement à autrefois, un lien direct d'emploi avec les entreprises du milieu. Elles sont conséquemment beaucoup plus exigeantes à l'égard des industries avoisinantes et possèdent des attentes plus élevées en matière de qualité de l'environnement. Ainsi, plusieurs projets industriels qui, à une certaine époque, auraient été acceptés, voire même souhaités par la population, sont aujourd'hui perçus comme inacceptables ou devenus la cause d'irritants.

Inévitablement, ces résidents incommodés par le bruit, les odeurs, la poussière, l'éclairage et les autres inconvénients découlant normalement de la cohabitation à proximité d'installations industrielles, se sont tournés vers les tribunaux pour contraindre les entreprises à prendre des mesures

pour éliminer ou réduire les inconvénients «anormaux» de voisinage et éventuellement obtenir des dédommagements monétaires.

En novembre 2008, la Cour suprême du Canada rendait un jugement fort important en matière de troubles de voisinage au Québec. Dans l'affaire *Ciment du St-Laurent c. Barette et al.*¹, un groupe de résidents de la municipalité de Beauport poursuivait en dommages une cimenterie voisine pour les inconvénients qu'ils subissaient et qui étaient attribuables au bruit, aux odeurs et à la poussière résultant des activités de la cimenterie sur une période de plusieurs années. La Cour suprême retenait la responsabilité de Ciment St-Laurent au seul motif qu'elle avait causé des inconvénients anormaux à son voisinage. Depuis que ce jugement a été rendu, les entreprises membres du Conseil patronal de l'environnement du Québec (CPEQ) sont très préoccupées par cette question et sont à la recherche de solutions.

En effet, désormais, même si une entreprise se conforme scrupuleusement à toute la législation environnementale régissant ses activités, qu'elle possède toutes les autorisations requises et respecte l'ensemble des conditions prévues dans ses autorisations, elle pourrait néanmoins être reconnue responsable pour les inconvénients «anormaux» que le cours ordinaire de ses activités industrielles occasionne à son voisinage.

Les membres du CPEQ ont donc manifesté le souhait d'obtenir des conseils pratiques, des guides ou directives sur la façon d'interagir désormais avec leur milieu dans le but de maintenir des relations de bon voisinage avec les communautés de proximité.

Bien entendu, le présent document constitue d'abord et avant tout un guide qui n'est en rien contraignant. Cependant, compte tenu du contexte dans lequel évoluent actuellement les entreprises, c'est-à-dire dans un contexte où les communautés sont de plus en plus mobilisées et exigeantes, la démarche proposée par le CPEQ devient presque incontournable. Aucune entreprise ne peut dorénavant exercer ses activités en faisant abstraction de son environnement. La responsabilité sociale des entreprises implique un engagement de tous les jours envers les communautés avoisinantes et, de façon générale, les parties prenantes. Le droit du voisinage, tel qu'interprété par la Cour suprême dans l'arrêt *Ciment St-Laurent*, constitue en quelque sorte une cristallisation du principe de la responsabilité sociale qui amène les entreprises à anticiper les limites du seuil de tolérance de leurs voisins afin de bien maîtriser, voire d'éliminer si possible, les inconvénients que leurs activités peuvent occasionner.

Chacune des étapes proposées dans ce guide entraînera l'élaboration d'une documentation importante au sein de l'entreprise, laquelle sera normalement destinée à des fins internes et ne fera pas l'objet de diffusion externe. Il est toutefois possible qu'une entreprise choisisse de publier une partie de cette documentation. Une telle décision relèvera alors exclusivement de son ressort.

Concret et convivial, ce guide présente plusieurs outils pratiques destinés principalement à créer et à maintenir des relations de bon voisinage. Toutes les étapes qu'il présente peuvent être intégrées à un système de gestion environnementale et aux outils de suivi qu'une entreprise possède déjà (identification des aspects, exigences légales et autres, suivi des contrôles en place, processus de gestion de changement, formation, plan de communication, etc.).

¹ *Ciment du Saint-Laurent Inc. c. Barrette*, 2008 CSC 84 (CanLII), 2008-11-20

Le guide s'adresse essentiellement aux entreprises existantes, déjà implantées dans leur communauté. Les entreprises pourront également s'en inspirer lors de leur installation dans une nouvelle communauté.

Il convient de reconnaître qu'il existe une variété d'entreprises au Québec de petite et moyenne taille disposant de moyens limités pour investir dans un processus complexe. Le Guide de bon voisinage du CPEQ s'adresse à toutes les entreprises de grande ou de petite taille. Bien entendu, une petite ou moyenne entreprise pourra choisir de mettre en application seulement certains éléments de la démarche proposée et en intégrer d'autres au fur et à mesure.

Le CPEQ met à la disposition des entreprises un outil détaillé, mais il convient de retenir que, dans ce domaine, la clef du succès repose sur la consultation des parties prenantes, sur un dialogue constant avec la communauté et sur la démonstration des progrès accomplis.

Ce guide présente une série de mesures qui peuvent être implantées au sein de l'entreprise pour favoriser les relations de bon voisinage. Une stratégie de communication interne et externe est suggérée et une démarche ciblée et méthodique est présentée pour favoriser l'engagement dans la collectivité et dans la municipalité. Ce guide propose aussi une méthode à respecter lorsqu'un scénario de tensions de voisinage se produit.

Le Guide de bon voisinage comporte plusieurs exemples. Tous ces exemples ne sont fournis qu'à titre indicatif. Il importe de garder à l'esprit que les personnes responsables, les mises en situation ainsi que la séquence des actions peuvent varier selon les réalités propres à chaque entreprise.

Bien entendu, cet outil ne constitue pas une assurance contre les troubles et tensions de voisinage ou les poursuites et, à cet égard, la consultation d'un juriste est toujours recommandée lorsque vient le temps d'adopter diverses positions à l'égard du voisinage.



2 MESURES DE BONNE GOUVERNANCE À METTRE EN PLACE POUR ASSURER LES RELATIONS DE BON VOISINAGE

Le présent chapitre établit quelles sont les mesures de bonne gouvernance à mettre en place au sein de l'entreprise pour assurer le maintien des relations de bon voisinage.

2.1 Mise en contexte sur la notion de bonne gouvernance



La gouvernance désigne l'ensemble des mesures et des règles d'information et de surveillance qui permettent d'assurer le bon fonctionnement et le contrôle d'une organisation. Elle vise à fournir l'orientation stratégique de l'entreprise, à s'assurer que les objectifs soient atteints, que les risques soient gérés adéquatement et que les ressources soient utilisées dans un esprit responsable.

La bonne gouvernance devrait prendre en compte aussi bien le volet économique que la dimension environnementale et la dimension sociale découlant des activités d'une entreprise. La dimension sociale inclut les relations de bon voisinage. Dans ce domaine des relations de bon voisinage, les règles de gouvernance commandent le respect des intérêts des voisins mais aussi la consultation de ces derniers. La gestion des relations de bon voisinage devrait donc faire partie du processus d'évolution de l'entreprise.

Pour favoriser l'harmonie entre l'entreprise et le voisinage, il importe que tous les intervenants connaissent leurs rôles et responsabilités, que l'information pertinente soit colligée, qu'une veille soit assurée par l'entreprise, que les enjeux soient identifiés, que les actions à poser soient connues et bien communiquées, que des procédures soient développées et appliquées et que l'entreprise s'engage dans la communauté, tout en misant sur la consultation des parties prenantes.

Au cours de l'implantation d'une telle démarche, l'entreprise fera assurément face à un enjeu de mobilisation à l'interne. Parfois, il s'avérera nécessaire de bousculer les mentalités à l'interne avant de pouvoir entreprendre un exercice qui intégrera les enjeux sociaux dans la gestion des inconvénients de l'entreprise.

Plusieurs des fonctions de l'entreprise seront mises à contribution pour réaliser une démarche comme celle que le CPEQ favorise dans le présent guide afin d'établir et maintenir de bonnes relations avec la collectivité. Les représentants de chacune de ces fonctions s'engageront de diverses manières et à diverses étapes. Ces fonctions sont les suivantes :

- La direction de l'entreprise s'engagera dans une telle démarche en intégrant ce processus dans son plan stratégique, son plan de gestion de risques et son plan d'action ;

- ▶ Le service de l'environnement interviendra au stade de l'identification des incon vénients causés par les activités de l'entreprise et de leurs impacts sur la communauté, mais aussi au stade de l'implantation de mesures de gestion et de réduction des risques découlant des incon vénients causés par les activités de l'entreprise. Il contribuera aussi à l'identification des parties prenantes. Il sera de plus sollicité dans le cadre de l'élaboration du plan d'action et de la mise en place de procédures et de systèmes de gestion ;
- ▶ Le service juridique élaborera la liste des exigences légales applicables à l'entreprise et, plus spécifiquement, en matière de troubles de voisinage. Il devient la source principale à consulter lorsque des tensions de voisinage surgissent ;
- ▶ Le service de la production et des opérations sera mis à contribution pour élaborer le plan d'action qui permettra d'identifier des mesures concrètes qui permettront de réduire et, si possible, d'éliminer certains incon vénients. Ce service devrait travailler en étroite collaboration avec le service de l'environnement afin d'anticiper et de prévenir les incon vénients susceptibles de découler d'une modification au procédé ou de la capacité de production ;
- ▶ Le service des relations avec la collectivité ou encore le service des «relations publiques» identifiera la personne responsable des communications internes et externes de l'entreprise. Il élaborera une procédure de communication avec les voisins pour divers sujets. Il élaborera un programme de sensibilisation, d'information et de formation des employés et des sous-traitants et, peut-être, de la communauté. Il préparera un plan de communication. Ce service devrait piloter tout le dossier de l'engagement de l'entreprise dans la communauté. Dans un scénario de tensions de voisinage, ce service est appelé à jouer un rôle déterminant ;
- ▶ Le service de l'environnement et le service des relations avec la collectivité ou «relations publiques», devront, ensemble, mettre sur pied un comité de liaison, identifier son mandat et son mode de fonctionnement et identifier les citoyens et autres parties prenantes qui devraient être invités à siéger au sein de ce comité. La direction devra donner son aval à la création d'un tel comité, à son mandat et à son fonctionnement. Sans l'appui de la direction, la légitimité de ce comité de liaison pourrait être contestée.

Une fois les ressources mobilisées à l'interne, l'entreprise, en travaillant de concert avec tous les secteurs concernés, devrait procéder à un inventaire interne rapide de ses incon vénients de façon à éliminer les plus manifestes et ensuite, entamer sa véritable démarche avec les parties prenantes. Les étapes sont décrites dans les sections suivantes.

2.2 Identification des parties prenantes



En plus du voisinage, d'autres individus ou groupes d'individus peuvent posséder un intérêt dans les décisions ou activités d'une entreprise. L'ensemble de ces acteurs est désigné par l'expression «parties prenantes» ou «parties intéressées». Dans une démarche de bon voisinage, il importe

de bien connaître ces «parties prenantes», c'est-à-dire les personnes ou sociétés qui possèdent un intérêt à ce que les activités de l'entreprise soient réalisées selon les principes de responsabilité sociale. Ces parties seront ensuite consultées.

» Identifier et consulter les parties prenantes

Qu'il s'agisse des parties prenantes externes à l'entreprise, telles que les communautés locales (incluant les voisins), les gouvernements, le législateur, les médias, les groupes sociaux, les groupes de pressions, les ONG, les clients, les assureurs, les institutions financières; ou de celles internes à l'entreprise, comme les employés, les administrateurs, les actionnaires, les partenaires, les fournisseurs ou encore les sous-traitants, ces « parties prenantes » revendiquent davantage de transparence de la part des entreprises et l'adoption d'un comportement exemplaire, respectueux de l'environnement, du bien-être et des droits humains.

L'identification des parties prenantes de l'entreprise, internes ou externes, constitue une étape cruciale dans le cadre d'une démarche visant à établir de bonnes relations de voisinage, car elle permet de déterminer l'aire d'influence des activités de l'entreprise et d'initier la consultation, soit le dialogue menant à l'identification et à la compréhension de leurs préoccupations.

Dans le cadre des relations de bon voisinage, certaines parties prenantes possèdent un lien étroit avec l'entreprise et sont directement affectées par ses activités. D'autres parties prenantes, qui ne sont pas directement touchées par les inconvénients de l'entreprise, seront aussi identifiées.

Dans une démarche de bon voisinage, il est donc recommandé de réaliser au départ un portrait socio-économique des parties prenantes afin de déterminer qui sont les acteurs en place, leurs valeurs, leurs préoccupations, leurs intérêts, les enjeux, les perceptions de la situation de l'entreprise, leurs attentes et leurs besoins en termes d'information et de communication.

Ce portrait permettra à l'entreprise de mieux connaître son voisinage et les parties prenantes qui l'entourent, de mieux cerner les enjeux qui risquent de surgir en fonction des valeurs de ces acteurs, de déterminer la meilleure façon de communiquer et d'intervenir pour mettre en place des mesures de mitigation le cas échéant. Par la suite, ces parties seront invitées à participer à la démarche de bon voisinage de l'entreprise. L'identification des parties prenantes qui seront sollicitées dans la démarche constitue donc une étape déterminante.

» Consulter les parties prenantes

L'entreprise devrait consulter les parties prenantes afin d'identifier avec celles-ci les préoccupations et impacts provenant de ses activités. En effet, il est impossible de réaliser un inventaire des inconvénients ou un plan de communication si les parties prenantes n'ont pas été préalablement consultées. Les préoccupations des parties prenantes devraient constituer le cœur de la démarche. Plus les parties prenantes sont engagées en amont, plus les chances de succès de la démarche sont accrues. Il est important de mentionner toutefois qu'il est souhaitable que

l'entreprise fasse d'abord l'exercice d'établir un inventaire préliminaire interne de façon à éliminer les inconvénients plus manifestes et ensuite entamer le processus de consultation avec les parties prenantes.

» Dresser une liste des parties prenantes

Le tableau 1 ci-dessous permet de dresser une liste de parties prenantes et de leurs préoccupations. Cette liste n'est pas exhaustive. Il est recommandé de procéder à cet exercice en comité, composé d'un représentant de tous les secteurs de l'entreprise.

Tableau 1 : Exemples de parties prenantes affectées par les relations de bon voisinage et leurs préoccupations

PARTIES PRENANTES	PRINCIPALES PRÉOCCUPATIONS
Voisins immédiats (peut inclure une école)	Qualité de vie et protection de l'environnement
Communauté locale, ONG*, associations diverses, organismes de développement économique	Retombées économiques Impact de l'entreprise sur l'environnement et qualité de vie des citoyens
Administrateurs	Responsabilité en cas de contravention aux lois et règlements
Employés	Protection de l'environnement et respect des droits des travailleurs Maintien de leur emploi Réponses aux commentaires du milieu
Représentants gouvernementaux (municipalité, ministères, etc.)	Respect des lois et règlements Respect de la qualité de vie et de l'environnement Efficacité et stabilité des normes Maintien du développement économique tout en disposant sur un territoire d'entreprises qui respectent les normes environnementales Pressions de leurs concitoyens
Clients	Réputation de leurs fournisseurs
Assureurs, banquiers	Impact financier des mauvaises relations de voisinage sur l'entreprise et moyens pris pour réduire cet impact s'il s'avère négatif

*Organisations non gouvernementales.

Une fois dressée la liste des parties prenantes et leurs préoccupations identifiées, il est recommandé d'analyser l'influence des parties prenantes sur l'entreprise et l'impact de l'entreprise sur ces parties pour déterminer ainsi les priorités à accorder au traitement des inconvénients. Cet exercice peut se faire avec les parties prenantes en complétant l'annexe 1.

Une fois cette analyse complétée, il est recommandé de dresser la liste des inconvénients et ensuite, de croiser cette information avec les préoccupations de parties prenantes et ainsi, l'entreprise sera plus apte à élaborer son plan d'action pour adopter des mesures spécifiques visant à atténuer ou réduire les inconvénients. Cet exercice pourra se faire en complétant le tableau de l'annexe 2.

Pour permettre à l'entreprise de bien identifier les inconvénients, il est nécessaire de comprendre la notion de troubles de voisinage.

2.3 Définition de la notion de troubles de voisinage



La notion de troubles de voisinage renvoie aux inconvénients que subissent les voisins d'une entreprise en raison des impacts causés par l'exercice des activités. Ces inconvénients peuvent aussi bien provenir d'émissions de poussières, de bruit, d'odeurs, de vibrations, de radiations, d'éclairage ou d'autres troubles du même genre qui sont susceptibles de porter atteinte au confort, au bien-être, à la santé ou à la sécurité des citoyens.

Le Code civil du Québec (C.c.Q.) consacre en quelque sorte cette notion de troubles de voisinage à son article 976. En vertu de cette disposition, «les voisins doivent accepter les inconvénients normaux du voisinage qui n'excèdent pas les limites de la tolérance qu'ils se doivent, suivant la nature ou la situation de leurs fonds, ou suivant les usages locaux.» A contrario, les voisins n'ont pas à accepter les inconvénients anormaux de voisinage, c'est-à-dire les «troubles de voisinage».

L'article 976 ne définit toutefois pas ce qui constitue un inconvénient anormal de voisinage. Il appartiendra à l'entreprise et aux planificateurs urbain de déterminer ce qui selon eux constitue un inconvénient anormal.

Il est possible de penser que la majorité des entreprises causent certains inconvénients à leur voisinage en raison de la nature de leurs activités. Par contre, l'intensification de ces inconvénients pour le voisinage devrait scrupuleusement être évaluée sur une base continue dans le but de déterminer s'ils franchissent le cap de la normalité pour devenir «anormaux».

Pour leur part, les tribunaux analyseront désormais les dossiers de troubles de voisinage du point de vue du voisin qui subit l'inconvénient. Le comportement de l'entreprise sur le plan légal ne sera donc plus pris en compte. Seuls les inconvénients subis par le voisin constitueront l'élément déterminant à analyser.

C'est évidemment ce dernier aspect de cette problématique qui apparaît actuellement le plus perturbant pour l'industrie. En pratique, lorsqu'un dossier se judiciaire, cela revient à laisser à l'appréciation d'un tribunal le soin de se prononcer sur les conditions particulières d'exploitation

d'une activité industrielle exercée en conformité avec la réglementation, et ce, pour toute situation où un voisin peut faire valoir que cette activité lui occasionne des inconvénients. Par contre, dans l'évaluation en amont de la problématique, l'entreprise et les planificateurs seront en mesure d'exercer leur jugement à cet égard.

L'entreprise doit donc tenter de déterminer si ses voisins subissent des inconvénients et surtout si ces inconvénients sont susceptibles d'être qualifiés «d'anormaux». Dans l'affirmative, elle doit mettre sur pied diverses mesures pour atténuer, réduire et, si possible, éliminer ces inconvénients.

2.4 Élaboration d'un inventaire des inconvénients



Les troubles de voisinage peuvent facilement détériorer les relations de voisinage. De ce fait, dans un contexte préventif, il est primordial de dresser la liste des inconvénients découlant des activités de l'entreprise et d'en découvrir l'origine pour déterminer leur amplitude, leurs impacts et leur importance. L'entreprise devrait inscrire à son inventaire l'ensemble des inconvénients potentiels, perçus et réels, qui sont attribuables à ses activités, qu'ils soient ou non en partie contrôlés.

La réalisation de cet inventaire constitue un exercice qui s'avère subjectif puisque certaines activités sont perçues par les uns comme causant des inconvénients et, par les autres, elles sont perçues différemment. La collaboration des employés de divers secteurs et de différents niveaux hiérarchiques s'avère importante dans le cadre de la réalisation de cet inventaire car elle permet une analyse plus étendue des opérations de l'entreprise. La consultation des parties prenantes externes s'avère également indispensable.

Il convient de prendre en compte non seulement les inconvénients directement attribuables aux activités de l'entreprise mais aussi ceux dont elle est imputable, comme les inconvénients attribuables aux activités des fournisseurs. En procédant à cet inventaire, il importe d'identifier les sources de ces inconvénients et de les classer par catégories.

Parallèlement à la catégorisation des inconvénients résultant des activités de l'entreprise, il importe de dresser l'inventaire des autres inconvénients subis par le voisinage mais qui proviennent de sources différentes. Cet exercice de caractérisation des sources d'inconvénients provenant des voisins permettra éventuellement d'informer le voisinage sur les diverses sources d'inconvénients qui l'entourent pour éviter que l'entreprise devienne toujours la cible de doléances ou de plaintes alors que certains inconvénients peuvent provenir d'autres sources.

Bien entendu, il importe de réviser, sur une base régulière, l'inventaire des inconvénients subis par le voisinage puisque l'environnement peut évoluer et les activités de l'entreprise se transformer. Un système simple de consultation périodique des parties prenantes peut aider à déterminer si un équipement ou une opération produit du bruit, de la poussière, des vibrations ou autres. Ces observations devraient être consignées par écrit dans un registre et traitées par la suite.

Le tableau 2 ci-dessous, qui n'est pas exhaustif, constitue un outil qui permet de relier les activités de l'entreprise aux inconvénients causés au voisinage.

Tableau 2 : Exemples d'inconvénients associés à certaines activités

ACTIVITÉS	INCONVÉNIENTS
▶ Éclairage du site trop intense	▶ Pollution lumineuse
▶ Mauvaise dispersion en provenance de sources ponctuelles (ex. cheminée d'une salle de peinture)	▶ Problèmes d'odeurs ▶ Qualité de l'air
▶ Poussières émises par le procédé et les équipements d'épuration ▶ Réception des matières premières ▶ Stockage en vrac sans protection ▶ Expédition des matières premières ▶ Défectuosité ou mauvais entretien de certains équipements ▶ Activités de camionnage en sous-traitance	▶ Qualité de l'air (problèmes de poussières, de bruit et d'odeurs)
▶ Aménagement paysager non entretenu/négligé ▶ Affichage agressif, bâtiments négligés ou mal intégrés	▶ Lieux inesthétiques (pollution visuelle) ▶ Pollution visuelle
▶ Entreposage de résidus à l'extérieur ▶ Déchets, immondices, rebuts et détritrus ▶ Amoncellement de matières organiques ▶ Débris de construction ou démolition ▶ Ferrailles, pneus, pièces ou carcasses d'automobile ▶ Entreposage de contaminants potentiels non protégés des intempéries ▶ Stockage de produits en vrac non recouverts	▶ Problèmes d'odeurs ▶ Déversement de produits non désirables ▶ Présence de vermine ▶ Problème de contamination si une personne s'aventure sur le site ▶ Contamination de terrains et de la nappe phréatique
▶ Exploitation continue (24 h/24 h, 7 j/7 j) ▶ Réception et expédition des matières premières la nuit ▶ Passage de trains, déchargement et chargement ▶ Ventilation et climatisation des bâtiments ▶ Dynamitage	▶ Problèmes de bruit et possibilité de vibrations
▶ Circulation des camions sans bâche sur la voie publique ▶ Transport par camionnage et chemin de fer	▶ Risque de collisions, d'accidents avec les piétons ▶ Qualité de l'air (émissions de poussières)
▶ Entretien extérieur déficient	▶ Prolifération de mauvaises herbes (herbe à poux)

Une fois identifiés les inconvénients, il importe de connaître les exigences légales applicables à l'entreprise pour ainsi établir si, en raison de certains inconvénients identifiés, l'entreprise respecte la législation et la réglementation et si elle court le risque de voir sa responsabilité engagée.

2.5 Identification des exigences légales et autres exigences corporatives applicables



Dans le cadre d'une démarche préventive visant à prévenir les troubles de voisinage, il est recommandé d'identifier la liste des exigences légales applicables à l'entreprise et d'établir si l'entreprise se conforme à cette législation. Il convient aussi de vérifier si l'entreprise respecte les engagements qu'elle a pris dans le cadre de ses demandes de permis et de certificat d'autorisation, surtout si elle s'est engagée, par exemple, à respecter en tout temps les critères de bruit du Ministère de Développement durable, de l'Environnement des Parcs (MDDEP).

Comme plusieurs entreprises sont assujetties à des exigences corporatives, il importe aussi de dresser la liste de ces exigences internes.

En connaissant les exigences légales et corporatives auxquelles elle est assujettie, l'entreprise sera en mesure d'offrir des programmes de formation à ses employés et de réduire les inconvénients produits par ses activités.

En dressant la liste de ces exigences, il convient d'identifier la législation fédérale, la législation provinciale, incluant le Code civil du Québec, ainsi que la réglementation municipale applicable. Bien entendu, l'entreprise devrait non seulement identifier la législation applicable mais aussi s'assurer qu'elle la respecte.

Pour une analyse fine et détaillée de la législation applicable, se référer à l'annexe 3 du présent guide.

» Identifier les lois, règlements et directives applicables au niveau fédéral

L'entreprise devrait faire l'inventaire des lois et règlements qui s'appliquent à ses activités au niveau fédéral et, plus spécifiquement, dans le domaine des troubles de voisinage.

» Identifier les lois, règlements et directives applicables au niveau provincial

L'entreprise devrait dresser l'inventaire des lois et règlements qui s'appliquent à ses activités au niveau provincial et, plus spécifiquement, dans le domaine des troubles de voisinage. L'article 976 du Code civil du Québec établit la règle à suivre au niveau provincial dans le domaine des troubles de voisinage.

L'avant-projet de Loi sur l'aménagement durable du territoire visant la refonte de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, ne contient aucune disposition spécifique visant à prévenir la problématique des troubles de voisinage. Le CPEQ compte suivre ce dossier et celui touchant l'élaboration des nouvelles orientations gouvernementales afin que cette problématique soit prise en compte.

» Identifier les règlements et directives applicables au niveau municipal

La législation municipale québécoise² confère aux municipalités et aux collectivités territoriales des compétences étendues en matière de réglementation des nuisances publiques. Il s'agit d'une compétence historique des corps politiques municipaux et la plupart des municipalités ont d'ailleurs adopté depuis fort longtemps des règlements sur le bruit communautaire, les poussières, les odeurs, l'assainissement de l'atmosphère, etc. Sans en établir un inventaire exhaustif, il convient de souligner deux caractéristiques de cette réglementation.

Rappelons d'abord que les municipalités régionales de comté (MRC) ainsi que les municipalités possèdent des pouvoirs de réglementation. Le schéma d'aménagement que la MRC dresse, établit les grandes orientations du territoire et, en ce sens, la MRC possède le pouvoir de limiter les conflits d'usage en élaborant ses orientations de façon à respecter des zones tampons entre les zones résidentielles et industrielles.

La municipalité possède un pouvoir similaire avec son plan d'urbanisme et ses règlements de zonage. Le zonage est souvent utilisé par les municipalités pour contrôler ou éviter l'apparition de certaines nuisances. Les règlements municipaux sur les nuisances établissent généralement des normes qui limitent les émissions de substances ou de bruit considérées attentatoires à la salubrité ou à l'ordre public. Le dépassement de la limite qui est établie par une norme de rejet ou d'émission est sanctionné par une amende ainsi que par une ordonnance de mise en conformité. De plus, les normes municipales régissant les nuisances publiques sont étroitement associées au zonage. Ainsi, un niveau de bruit ou de rejet de poussières tolérable dans un secteur zoné industriel peut évidemment faire l'objet d'une prohibition en zone résidentielle.

Si les règles d'aménagement du territoire garantissaient effectivement une stabilité du zonage dans le temps, cette pratique réglementaire pourrait sans doute prévenir nombres de conflits de voisinage occasionnés par les inconvénients d'origine industrielle. Cependant, sous la pression de l'étalement urbain, les contraintes préexistantes des usages industriels du territoire ne sont pas toujours prises en compte à l'intérieur des politiques municipales d'aménagement. Ainsi, de nombreux développements résidentiels sont autorisés aux abords immédiats de terrains zonés industriels sans qu'aucune zone tampon ne soit imposée à leur promoteur, avec pour conséquence l'apparition de situations problématiques similaires à celle de l'affaire Ciment St-Laurent dans laquelle les nouveaux résidents se sont tournés vers les tribunaux civils pour obtenir un redressement face aux activités industrielles qui les incommodaient.

² L'article 463(1) de la Loi sur les cités et les villes (L.R.Q., chapitre C-19), l'article 546(l) Code municipal du Québec (L.R.Q., chapitre C-27.1) et l'article 4 Loi sur les compétences municipales (L.R.Q., chapitre C-47.1)

Une fois les parties prenantes identifiées et consultées, les inconvénients déterminés, l'analyse des impacts des inconvénients sur les parties prenantes réalisée et l'identification ainsi que l'analyse de conformité à la législation établie réalisée, un programme interne de gestion du risque, un plan d'action et une procédure pour répondre aux plaintes sont fortement suggérés pour permettre à l'entreprise de bien contrôler ses risques et d'adopter des mesures concrètes pour réduire et, si possible, éliminer les inconvénients.

2.6 Élaboration de mesures de gestion et de réduction des risques, d'un plan d'action et de procédures pour répondre aux plaintes



Dans le cadre de la bonne gouvernance des relations de bon voisinage, l'entreprise devrait mettre en œuvre diverses mesures afin d'évaluer, sur une base continue, quels sont les risques potentiels auxquels ses activités l'exposent par rapport à ses voisins. Les pressions du voisinage, la possibilité qu'un recours collectif soit intenté contre l'entreprise, la mobilisation des parties prenantes contre l'entreprise en raison des inconvénients qu'elle cause constituent autant de risques susceptibles d'influencer la rentabilité de l'entreprise, ses activités, ses heures de production ou son développement, en plus de préoccuper ses partenaires d'affaires. La mise en place d'une procédure de gestion de risques en continu permettra donc à l'entreprise d'identifier les risques les plus importants et de déterminer les priorités de traitement. Il s'agit de mettre en place un système de veille permanente en concertation avec les parties prenantes.

De plus, un plan d'action visant l'adoption de mesures concrètes qui permettront de déployer les ressources financières et humaines nécessaires pour contrer un risque potentiel ou un problème réel, devrait être élaboré par l'entreprise.

Une fois le plan d'action et la procédure de gestion des risques établis, il est essentiel de mettre en place une procédure de traitement des plaintes pour offrir aux citoyens un canal officiel de communication et permettre une gestion efficace des plaintes en définissant clairement la marche à suivre tant pour les parties prenantes internes qu'externes.

Rappelons que la mise en place de telles mesures nécessite un engagement budgétaire, une allocation de ressources, sans lesquels il sera difficile, voire impossible, d'aller de l'avant.

» Mettre en place un programme de gestion, de contrôle et de suivi des risques

Sur la base de l'analyse des inconvénients produits par ses activités industrielles, l'entreprise sera en mesure de mettre en place un programme de contrôle et de suivi des risques.

Pour ce faire, l'entreprise peut installer certains équipements de mesure permanents. Les équipements permanents fonctionnent normalement en continu et sont souvent dotés de systèmes d'alarme lorsque certains seuils sont dépassés. L'entreprise devrait établir les fréquences de suivi sur la base du type d'inconvénient et du degré de risque évalué au départ.

Le programme de gestion, de contrôle et de suivi des risques attribuables aux inconvénients causés au voisinage devrait également prendre en compte toute modification apportée aux activités de l'entreprise, que ce soit des variations de l'intensité, de la durée d'une activité existante, d'un changement d'équipement ou de procédé, ou encore l'ajout d'une activité.

Aussi, lorsque l'entreprise envisage apporter des modifications, il convient d'évaluer les inconvénients temporaires et permanents qui résulteront du projet. Il serait également souhaitable de consulter en amont les parties prenantes afin de prendre en compte leurs préoccupations pour éviter les désagréments susceptibles de résulter de ces modifications. Ce type de consultation entraînera de meilleurs résultats si l'entreprise présente au préalable ses objectifs et ses contraintes aux parties prenantes. Il n'est pas souhaitable de présenter à ces parties un projet achevé, sans contexte, qui n'offre que peu d'opportunités de modifications. Il s'agirait alors seulement d'une séance d'information et non d'une consultation publique.

L'entreprise aurait donc avantage à revoir son inventaire des inconvénients, sur une base régulière, afin de s'ajuster à son milieu, à ses activités et à ses nouveaux projets.

» Préparer un plan d'action pour minimiser ou éliminer les inconvénients

Le plan d'action englobe une série de mesures concrètes qu'une entreprise souhaite mettre de l'avant pour innover et proposer des solutions qui favoriseront les relations de bon voisinage.

Alors que le programme de gestion, de contrôle et de suivi des risques devrait permettre à l'entreprise d'identifier les inconvénients prioritaires à traiter à court, moyen et long terme, au stade de l'élaboration du plan d'action, il est souhaitable que l'entreprise se questionne sur la possibilité de réduire et, si possible, d'éliminer chaque type d'inconvénient préalablement identifié.

Ainsi, afin de réduire les effets sur la population et d'atteindre des résultats immédiats, il peut s'avérer plus efficace pour l'entreprise de réduire ou, si possible, d'éliminer rapidement plusieurs inconvénients mineurs, dont l'effet cumulatif est quand même significatif, plutôt que de s'attaquer dès le départ à contrer un inconvénient majeur dont la solution peut s'avérer complexe et de longue durée. L'important consiste à pouvoir démontrer que l'entreprise accomplit des progrès.

Afin de maximiser les possibilités d'atténuer un inconvénient recensé, l'entreprise devrait s'informer des meilleures méthodes existantes et identifier les pratiques opérationnelles qui ont fait leurs preuves. Pour ce faire, le CPEQ suggère que l'entreprise examine ses processus et méthodes de gestion, particulièrement ceux reliés au transport et à la logistique, puisque ces derniers sont les plus souvent en cause dans les dossiers de troubles de voisinage.

L'entreprise peut également adopter des directives relatives à l'entretien des sites portant sur la propreté, le drainage et l'écoulement des eaux de surface, les émissions de poussières et l'élimination des eaux résiduelles traitées. Dans certains cas, le mauvais entretien des équipements affectera leur performance et entraînera l'émission de substances. Il convient alors de déterminer les paramètres optimaux, d'entretenir et de calibrer les équipements afin d'assurer leur bon état de fonctionnement en tout temps.

Ce processus doit être itératif, c'est-à-dire que les résultats du plan d'action devraient être évalués de manière régulière grâce au programme de contrôle et de suivi des risques. Le plan d'action devrait alors être modifié et reconduit afin de permettre une amélioration continue et de prendre en compte tout changement survenant au sein de l'entreprise.

Une fois le plan d'action établi, l'entreprise devrait mettre en place des procédures et un système de traitement des plaintes.

» Mettre en place une procédure de traitement des plaintes de voisinage

Malgré les actions prises dans le cadre d'un plan d'action, les activités d'une entreprise peuvent tout de même causer des inconvénients à son voisinage. Dans un contexte préventif, la mise en place d'une procédure pour répondre aux plaintes découlant des troubles de voisinage s'avère incontournable pour accompagner les employés. Cela envoie également un signal très clair à l'interne et à l'externe sur la rigueur avec laquelle l'entreprise traite le dossier des troubles de voisinage.

Au départ, il est primordial de nommer une personne responsable des communications pour les relations de bon voisinage. Il peut s'agir de la personne responsable de l'environnement, d'une personne du service des ressources humaines ou encore d'une personne du service des relations avec la communauté ou des affaires publiques. La personne retenue devra posséder les aptitudes pour remplir ce rôle. Elle devra être dotée d'une diplomatie innée, de patience, d'une capacité d'écoute et savoir faire preuve d'empathie. Cette personne devra posséder la rigueur nécessaire pour respecter les procédures et s'assurer de bien effectuer le suivi des demandes ou plaintes.

Un organigramme décisionnel pourrait être élaboré pour définir la marche à suivre lorsqu'un incident survient. L'annexe 4 contient un organigramme décisionnel qui constitue un outil utile pour aider l'entreprise. Cet organigramme permet aux dirigeants de l'entreprise d'approuver préalablement les actions proposées.

Lorsque la marche à suivre est approuvée par les dirigeants, la personne responsable des communications à l'interne et à l'externe pour les relations de bon voisinage pourra intervenir dans un contexte clair et structuré. Son intervention sera plus efficace puisqu'elle sera en mesure de répondre efficacement aux plaignants dans les délais prévus pour régler la situation. Cet organigramme permettra aussi à un substitut d'agir exactement de la même façon en cas d'absence de la personne responsable.

Les employés, et toute personne travaillant pour le compte de l'entreprise, susceptibles d'interagir avec un voisin de l'entreprise, devraient suivre des sessions de formation portant sur le processus de communication en place lorsqu'une plainte est formulée.

Deux éléments essentiels doivent être présentés lors de la formation. Premièrement, il est important de bien renseigner les employés sur la façon de répondre à un voisin. À cette étape, l'empathie est de mise. Advenant le cas où l'employé n'est pas la personne responsable des communications de l'entreprise, il devra limiter son intervention. En effet, l'employé ne doit pas

partager son opinion, mais plutôt rapporter ce que le voisin lui aura confié. S'il s'agit d'une plainte ou d'une interrogation concernant l'entreprise, l'employé doit prendre les coordonnées de la personne et l'aviser qu'une personne de l'entreprise communiquera avec elle sous peu. À ce stade, il importe d'insister sur les informations qui doivent être transmises à l'entreprise pour assurer le traitement de la plainte. Bien que le suivi de la plainte soit essentiel, il est toujours important de souligner au plaignant quelles sont les prochaines étapes afin que ce dernier soit rassuré.

Le second volet qui devrait être présenté dans le cadre de cette formation porte sur la chaîne de communications à respecter lors des interventions avec le voisinage. Les employés doivent comprendre l'importance de rapporter toutes communications avec un voisin, que ce soit une plainte, un commentaire, une interrogation ou même des félicitations.

La possibilité de prendre le pouls de la communauté constitue un élément critique, qui, lorsque bien géré, permet à l'entreprise de prendre les devants dans ses relations avec le voisinage.

Enfin, les employés doivent connaître le processus à suivre pour faire inscrire dans la base de données toute communication intervenue avec un voisin.

Le système de traitement des plaintes devrait permettre au plaignant d'inscrire rapidement sa plainte et d'obtenir une réponse dans un délai très rapide³. Voici quelques exemples d'actions et de moyens susceptibles de se retrouver dans un tel système :

- ▶ Mettre à la disposition du voisinage un moyen de communication pour permettre aux citoyens d'acheminer leurs commentaires ou leurs plaintes (ligne téléphonique, lien internet ou télécopieur);
- ▶ Offrir la possibilité de parler à la personne responsable des relations avec la communauté pour répondre à leurs questions ou pour recevoir leurs commentaires;
- ▶ Analyser rapidement la situation à la suite de la réception d'une plainte et prendre les mesures appropriées;
- ▶ Effectuer un suivi auprès de l'auteur de la plainte;
- ▶ Documenter la situation (nature de la plainte, résultats de l'analyse, actions posées pour remédier aux problèmes) afin que ces données puissent être utiles advenant une poursuite.

En fonction de la taille de l'entreprise, des procédures spécifiques peuvent être élaborées afin d'expliquer la marche à suivre en cas de plainte. Ces procédures peuvent être intégrées dans un système de gestion environnementale.

³ Pour une plus grande efficacité, il serait très souhaitable que ces informations soient rapidement compilées dans une base de données informatique. De cette façon, des bilans annuels pourront être réalisés et les tendances pourront faire l'objet d'analyse afin de déterminer si l'entreprise s'améliore.

L'annexe 5 présente des exemples de procédures pour répondre à des plaintes.

- ▶ Traitement d'une plainte par le superviseur;
- ▶ Traitement de plaintes pour des dommages à des voitures;
- ▶ Traitement de plaintes pour des dommages à des résidences.

Notons qu'il est recommandé de dénoncer à la municipalité les situations pour lesquelles une entreprise reçoit plusieurs plaintes. La municipalité pourra ainsi être en mesure d'informer les citoyens qui communiqueront avec elles et de collaborer avec l'entreprise pour la recherche de solutions.

Il est important à cette étape de réitérer que, dans l'hypothèse où des changements majeurs surviennent au sein de l'entreprise et qu'ils sont susceptibles d'entraîner des inconvénients, il serait préférable de prévenir les voisins. Une rencontre pourrait même être envisagée afin de sonder l'opinion et de prendre en compte les préoccupations du voisinage.

Une lettre pourrait être transmise aux citoyens susceptibles d'être incommodés par des travaux extraordinaires. Cette lettre devrait expliquer la description des travaux, la durée, la date de début et de fin anticipée, les heures pendant lesquelles les travaux devraient s'effectuer, les inconvénients qui en découleront ainsi que les coordonnées du représentant de l'entreprise qui serait en mesure de répondre aux questions. Des formules de politesse devraient s'y retrouver et les avantages de ces travaux pour la communauté devraient être énumérés. L'annexe 6 présente un exemple de lettre.

Rappelons en terminant cette section que la présence de contaminants à la limite du terrain d'une entreprise doit être dénoncée aux voisins concernés en vertu de la Loi sur la qualité de l'environnement. Le responsable des communications gagnerait donc à rencontrer les voisins concernés pour expliquer la problématique et une lettre pourrait par la suite leur être transmise.



3 STRATÉGIE DE COMMUNICATION INTERNE ET EXTERNE

L'entreprise devrait bien communiquer avec les parties internes et externes sur la façon dont elle traite ses relations de bon voisinage. Pour ce faire, elle devrait sensibiliser ces parties, réaliser un plan de communication et mettre sur pied un comité de liaison.

3.1 Sensibilisation, information et formation des employés et des sous-traitants



Bien souvent, les employés de l'entreprise ou les sous-traitants sont en relation directe avec des membres de la communauté. Dans une démarche de bon voisinage, il est essentiel de bien comprendre toutes les interactions avec les voisins.

Les sous-sections qui suivent présentent des informations et conseils pour sensibiliser, informer et former les employés et les sous-traitants avec efficacité.

» Sensibiliser les employés et sous-traitants à la nécessité de maintenir les bonnes relations de voisinage

La sensibilisation des employés et des sous-traitants de l'entreprise à l'enjeu des relations de bon voisinage constitue une étape cruciale dans une démarche de bon voisinage. Ces personnes constituent des acteurs importants de l'entreprise et leurs actions, attitudes et communications peuvent influencer la crédibilité et les relations que l'entreprise entretient avec son voisinage.

Dans le cadre de cet exercice de sensibilisation, l'entreprise devrait bien faire comprendre le contexte dans lequel elle évolue. Ses employés comprendront mieux leur rôle et seront plus motivés à participer au processus visant à maintenir des relations de bon voisinage. Cette sensibilisation peut se faire notamment en :

- ▶ Citant en exemple des situations réelles auxquelles l'entreprise est confrontée et pour lesquelles elle doit trouver des solutions;
- ▶ Présentant l'évolution de la notion d'environnement vers la notion de développement durable mais aussi en présentant les fondements de la « responsabilité sociale d'entreprise »;
- ▶ Informant les employés des conséquences susceptibles de découler d'un mauvais voisinage;

- ▶ Vulgarisant le jugement de la Cour suprême dans Ciment St-Laurent;
- ▶ Abordant la législation environnementale.

» Informer les employés et sous-traitants des conséquences pour l'entreprise du défaut de maintenir des relations de bon voisinage

En plus de bien comprendre la nécessité pour l'entreprise de maintenir des relations de bon voisinage, les employés et sous-traitants doivent comprendre que de mauvaises relations entre l'entreprise et son voisinage peuvent entraîner des impacts négatifs directs sur les opérations de l'entreprise.

Les pressions du voisinage peuvent influencer la rentabilité de l'entreprise, ses activités, ses heures de production, son développement, l'ajout de nouvelles activités mais aussi certains emplois. La présentation d'exemples concrets, liés aux opérations de l'entreprise, constituent toujours une bonne façon de faire comprendre la réalité.

» Sensibiliser les employés et sous-traitants à leur rôle d'ambassadeurs et représentants de l'entreprise

Les employés sont les représentants de l'entreprise. Ils sont des acteurs de la société. Ils portent un jugement sur leur employeur et discutent de leur travail.

En sensibilisant les employés aux actions de l'entreprise et à l'importance d'entretenir de bonnes relations avec le voisinage, ces derniers seront en mesure de « défendre » l'image de l'entreprise dans leur communauté.

Il importe donc que la communication des messages soit claire et uniforme afin que tous les employés diffusent le même message. Naturellement, plus l'entreprise est cohérente dans son message, plus elle sera crédible auprès de ses employés et plus ceux-ci adhéreront au message et le diffuseront à leur tour.

Il est important de ne pas négliger le fait que les employés constituent les ambassadeurs de l'entreprise. En leur fournissant des outils de communication clairs, ces derniers diffuseront les messages essentiels auprès de la communauté. Un formulaire avec questions et réponses, destiné aux employés et sous-traitants peut s'avérer très utile. Ces derniers doivent cependant comprendre qu'ils ne sont pas les porte-parole officiels de l'entreprise mais qu'ils peuvent être appelés à répondre à des questions dans le cadre de leurs fonctions ou sur une base plus personnelle. Dans ce cas, ils doivent se limiter au message qu'ils sont autorisés à diffuser, prendre en note les coordonnées des personnes souhaitant plus d'informations et laisser au porte-parole officiel le soin de communiquer avec celles-ci.

» **Mettre en place un mécanisme de cueillette des perceptions et informations détenues par les employés**

En entreprenant une démarche de bon voisinage, les employés devraient être consultés afin de connaître leur perception vis-à-vis des impacts potentiels des activités de l'entreprise sur le voisinage. Ce groupe peut fournir une perspective différente et permettre à l'entreprise d'ajuster son plan d'action.

D'autre part, un processus pourrait être mis en place afin que les employés puissent aisément communiquer toute information pertinente de nature à affecter la réputation ou le maintien d'un climat de bonne entente avec le voisinage.

» **Sensibiliser les employés au bénévolat ou au parrainage dans le voisinage**

L'entreprise citoyenne valorise l'engagement bénévole de ses employés dans la communauté. En plus de soutenir elle-même certaines causes, l'entreprise démontre son engagement envers ses employés et la communauté en soutenant les employés sur une base individuelle.

À ce titre, plusieurs avenues sont possibles :

- ▶ Offrir un soutien financier en définissant une politique de dons basée sur l'action bénévole des employés;
- ▶ Libérer du temps de travail pour la participation des employés à des causes locales;
- ▶ Valoriser l'engagement social des employés en offrant des récompenses ou encore des prix de reconnaissance;
- ▶ Communiquer l'engagement bénévole des employés dans les publications internes ou externes;
- ▶ Mettre en place un programme de parrainage dans le voisinage.

3.2 Réalisation d'un plan de communication pour l'entreprise



Pour entretenir et améliorer des relations de bon voisinage, mais aussi pour maintenir de bonnes relations avec l'ensemble des parties prenantes dans la communauté, il est important d'établir et maintenir des liens de communication et d'échange avec ces parties prenantes. Ces liens se construisent au fur et à mesure que la confiance s'installe et à partir de l'information qui est transmise, de l'ouverture et de la transparence dont l'entreprise fait preuve.

Faute de disposer d'un mécanisme clair et précis de transmission de l'information, il existe un risque d'omission de certains éléments qui peuvent miner la crédibilité de l'entreprise et donner place à des rumeurs et des spéculations. C'est alors que le plan de communication prend toute son importance.

En somme, le plan cherche à définir de façon claire et précise les objectifs de communication. Il vise également à définir le « message » que l'entreprise veut véhiculer. Ensuite il convient de déterminer à qui ce message s'adresse et de quelle façon il sera transmis. Enfin, il conviendra de définir le coût requis pour établir le plan, le temps qui devra être consacré à ce plan et la personne qui en sera responsable.

Le plan devrait démontrer l'apport de l'entreprise dans la communauté, la place qu'elle y occupe et son engagement envers celle-ci. L'entreprise devrait, avec son plan de communication, se construire un capital de sympathie et toujours déployer les meilleurs efforts pour trouver une solution. Le plan devrait être mis en place alors que les relations avec les parties prenantes sont bonnes.

Le processus d'élaboration du plan doit être évolutif et itératif. Plus l'entreprise se « rapprochera » de ses parties prenantes et plus les liens et le type d'information qui devra être transmis évolueront. Par exemple, lors des premiers contacts entre l'entreprise et ses voisins, l'entreprise expliquera ce qu'elle fait, comment elle le fait et pourquoi elle le fait. Autrement dit, l'entreprise devra « se présenter ». Elle devra aussi apprendre à écouter les parties prenantes pour ensuite être en mesure d'innover.

Par la suite, au fur et à mesure que les parties prenantes et l'entreprise apprennent à se connaître, de l'information plus précise sera communiquée. Enfin, dans le but d'atteindre un niveau de maturité, l'entreprise inclura la participation des citoyens dans un processus de concertation afin d'engager le voisinage dans la recherche de solutions.

Toutefois, avant de débiter l'élaboration du plan de communication, il convient pour l'entreprise de se questionner sur la pertinence de le réaliser et de définir le cadre opérationnel dans lequel il s'insérera. À cette étape, une évaluation sera réalisée.

» Évaluer la pertinence de réaliser un plan de communication

La première étape de l'élaboration du plan de communication consiste à en évaluer la pertinence. Il est vrai qu'un plan de communication préparé avec rigueur fournit un cadre cohérent pour les actions de communication. Toutefois, une entreprise pourrait décider, si les moyens sont limités ou si les parties prenantes sont restreintes, de ne pas élaborer un plan de communication formel. Il s'agira alors de simplement colliger les messages et les moyens dans un document de référence qui pourrait s'apparenter à un plan de communication.

L'évaluation de la pertinence du plan permettra de définir le cadre opérationnel de l'entreprise dans lequel s'inscrit le plan de communication. Tout plan de communication devrait s'harmoniser avec le plan stratégique ou de développement de l'entreprise. À défaut, il est possible de se retrouver dans une situation qui met en péril le succès de la démarche de rapprochement avec

les voisins. Dans le cadre de la réalisation de cette évaluation, le niveau de transparence à adopter relativement aux informations qui seront transmises devrait être précisé.

» Déterminer les responsables du plan de communication

Le succès de tout plan repose en grande partie sur l'imputabilité d'un responsable des communications. Dans une situation où l'entreprise n'a pas désigné de responsable, il est facile d'escamoter des étapes qui seraient critiques dans le succès de la mise en œuvre du plan. Également, l'identification d'un ou des responsables permet d'assurer un meilleur suivi et une plus grande coordination. L'identification du ou des responsables pourra se faire en fonction de l'ampleur du plan. Pour un plus petit plan, l'entreprise désignera un responsable des communications. Pour un plan plus complexe, il s'agira d'attribuer des responsabilités en fonction des compétences et des intérêts de chacun.

» Déterminer les objectifs du plan de communication

Il convient de définir les objectifs visés par le plan de communication. Dans un contexte de «bon voisinage», il s'agit principalement d'améliorer les relations avec les voisins.

Le responsable des communications devra approfondir sa réflexion et préciser le but visé par cette démarche. Il devra déterminer s'il s'agit d'améliorer l'image de l'entreprise, faire accepter des modifications aux activités d'une entreprise ou son agrandissement, réduire le nombre de plaintes ou encore simplement informer les parties prenantes sur la façon dont les inconvénients seront traités. Par exemple, l'entreprise pourra choisir d'informer, sur une base régulière, le voisinage ou la municipalité de la date et des heures des travaux et inconvénients qui pourraient en découler. Elle pourra aussi décider de communiquer les moyens mis en place pour les minimiser ou, si possible, les éliminer à l'avenir. En recevant de l'information et en étant prévenus sur le déroulement des activités et des mesures d'atténuation, les citoyens se sentiront davantage respectés et considérés et feront preuve d'une plus grande tolérance face aux possibles inconvénients créés par les activités industrielles adjacentes.

» Déterminer les messages et contenus du plan de communication

Après avoir défini les objectifs du plan de communication, il convient de développer les messages à transmettre et leurs contenus respectifs afin d'obtenir les résultats escomptés. Certains auteurs proposent de définir les messages avant d'identifier le public cible. Préciser le contenu avant d'avoir identifié les parties prenantes permet d'avoir un message homogène et adapté aux interlocuteurs. D'autres, par contre, proposent plutôt de définir les messages et leur contenu en fonction du public cible puisque le type de message sera adapté en conséquence.

Aux fins du présent guide, il est important de posséder une idée du message général à transmettre qui sera articulé à partir des objectifs déterminés à l'étape précédente. Ce message

pourra être adapté en fonction du public cible. Par exemple, le message à transmettre au grand public sera différent de celui qui sera transmis aux institutions locales.

Le message correspond donc à l'idée qui doit être transmise et à ce que l'interlocuteur doit retenir. Pour que le message soit clair, il doit être exprimé en termes simples et par des phrases courtes. Enfin, la qualité de l'argumentation est essentielle à l'efficacité d'un message.

Comme le but du plan de communication consiste à maintenir et améliorer les relations avec les voisins, il convient d'informer la communauté des bénéfices et services fournis par l'entreprise. Elle pourra ainsi mieux la connaître et comprendre le contexte dans lequel l'entreprise évolue. Par ailleurs, un des éléments clés d'une saine relation avec le voisinage consiste à expliquer le processus de gestion des inconvénients. Cette information sera alors ajustée en fonction des parties prenantes concernées: citoyens, municipalité ou autorités gouvernementales. Cette information pourra aussi être transmise aux institutions financières ou aux assureurs, et peut-être même aux actionnaires, afin de les rassurer sur l'importance accordée à ce dossier.

» Identifier les publics cibles

Une autre section de ce guide présente la procédure à suivre pour identifier les parties prenantes dans la communauté. Le choix des publics cibles se fera à partir de cette liste. Pour chaque public, il conviendra d'identifier l'approche, le style et le contenu. La connaissance des caractéristiques et des préoccupations de chaque partie prenante est préconisée afin d'atteindre les résultats recherchés. En adoptant le point de vue de l'interlocuteur, il convient d'essayer d'imaginer ce qu'il pense, ce qu'il ressent et ce à quoi il accorde de l'importance sans oublier de prendre en compte son identité culturelle, son niveau de connaissance et ses besoins.

Les médias, et plus particulièrement les médias locaux, constituent l'une des parties prenantes souvent omise mais qui, pourtant, peut devenir un allié important. Il convient de les rencontrer sur une base régulière afin qu'ils se familiarisent avec les activités et les opérations de l'entreprise.

» Choisir les moyens de communication

Un autre élément important du plan de communication consiste à choisir le moyen de communication. Il existe une panoplie de moyens, chacun comportant des caractéristiques particulières. Ci-dessous quelques exemples de moyens :

- ▶ Communication événementielle (réunions, séminaires, portes ouvertes, etc.);
- ▶ Médias écrits (journaux, revues, dépliants, affiches, etc.);
- ▶ Médias audio-visuels (télévision, radio);
- ▶ Médiums électroniques et réseaux sociaux (Internet, Webinaires, Facebook, Twitter, blogues, courriels, etc.).

Le choix du moyen de communication devra tenir compte du public cible. En effet, certains moyens s'avèrent plus efficaces que d'autres avec un type de public en particulier, comme par exemple, les réseaux sociaux qui sont très populaires auprès des jeunes. Enfin, il ne faut pas négliger le contact direct entre les représentants de l'entreprise et les parties prenantes. Les liens qui sont créés par ces contacts permettent de bâtir une confiance entre l'entreprise et ses voisins.

Il est aussi possible d'opter pour un sondage afin de connaître les préoccupations des voisins. Un autre moyen consiste à participer aux rencontres et réunions des parties prenantes lorsque ces réunions s'avèrent pertinentes (assemblées municipales, publiques, etc.).

» Élaborer un calendrier d'exécution du plan de communication

Le calendrier est relié aux différentes étapes du plan de communication. Il permettra d'établir un rythme de diffusion de l'information qui prendra en compte les ressources de l'entreprise et la capacité de rétention de l'information par chaque partie prenante. La fréquence et la régularité sont des facteurs qui permettront de maintenir l'intérêt.

» Effectuer le suivi du plan de communication

Il est crucial de dresser un bilan de la mise en œuvre du plan de communication, et ce, sur une base continue. Ce bilan permettra d'identifier les forces et faiblesses des messages et des moyens. En effet, dans le cadre du bilan, il conviendra de valider si le bon message a été élaboré et si le moyen de communication approprié a été utilisé pour maximiser l'atteinte des objectifs. Le suivi permettra également d'évaluer la perception de l'entreprise et de ses activités dans son voisinage. Cette dernière étape permet de rendre le processus de communication itératif et évolutif.

Par la même occasion, il est tout aussi important d'assurer, sur une base continue, une veille des médias sociaux et des perceptions des employés, pour connaître les impressions du voisinage sur l'entreprise.

Dans le cadre de la stratégie de communication externe de l'entreprise, la mise sur pied d'un comité de liaison constitue une autre étape incontournable.

3.3 Mise sur pied d'un comité de liaison



Comité de liaison, comité consultatif, comité de citoyens, différentes appellations sont utilisées pour nommer un groupe composé de représentants de l'entreprise, de parties prenantes et de la communauté en général. Ce groupe agit à titre d'agent de liaison pour favoriser le dialogue et développer des relations durables et harmonieuses avec les différents acteurs du milieu.

L'objectif de ce comité consiste à faciliter les échanges et la diffusion d'information et ainsi permettre une meilleure compréhension des enjeux collectifs pour choisir les meilleures stratégies et plans d'action.

Les sous-sections suivantes contiennent de l'information et des conseils pour mettre en place un comité de liaison et faire de cette initiative un succès.

» Élaborer le mandat du comité de liaison

Lorsqu'une entreprise choisit de mettre sur pied un comité de liaison, elle devrait au départ élaborer le mandat de ce comité pour ensuite choisir les personnes les plus aptes à réaliser ce mandat. La direction de l'entreprise devrait entériner les termes du mandat du comité.

Une fois le mandat élaboré et adopté, l'entreprise pourra identifier les voisins et autres parties prenantes qu'elle pourra inviter à siéger au sein de ce comité.

Dans les faits cependant, malgré les termes du mandat, le rôle du comité consiste à favoriser un rapprochement entre l'entreprise et les voisins. Pour ce faire, des liens de confiance doivent se construire avec le temps. Le comité doit donc faire preuve de souplesse pour permettre à tous les participants de trouver un intérêt à siéger au sein du comité.

» Identifier les citoyens et autres parties prenantes qui feront partie du comité de liaison

Les membres du comité de liaison seront choisis sur la base d'une représentation uniforme de la communauté et représentative de toutes les couches sociales.

Le comité comprendra aussi des membres ayant déjà fait part de leur position, en faveur ou contre l'entreprise. Il ne s'agit pas de faire appel uniquement à des gens qui sont favorables aux activités de l'entreprise, mais plutôt de créer un groupe représentatif de l'ensemble des parties prenantes et un espace propice aux échanges constructifs.

Il est aussi fortement recommandé d'inviter des représentants de la municipalité et du gouvernement de même que des groupes environnementaux à participer à ce comité. Même s'ils déclinent l'invitation, ils auront au moins reçu l'invitation et connaîtront l'existence du comité de liaison et son mode de fonctionnement.

» Déterminer la fréquence et le format des réunions

Une des premières activités de comité consiste à établir la fréquence et le format des réunions. Le comité peut se rencontrer sur une base mensuelle ou encore trois ou quatre fois l'an, selon les besoins de ses membres et les enjeux du moment. Afin de répondre aux objectifs du comité et

de conserver l'intérêt des membres, le nombre minimal de sessions est généralement de deux par année.

La nomination d'un modérateur permet d'animer les discussions et de conférer le droit de parole dans les meilleures conditions possibles. De plus, le modérateur peut fixer les horaires des réunions et assurer la rédaction du procès-verbal.

Ce modérateur sera généralement une personne spécialisée en communication, ce qui peut rassurer certaines entreprises moins familières avec ce type de démarche. La responsabilité de la gestion de la structure administrative et logistique des réunions peut également être confiée à un tiers.

Il peut être intéressant de tenir les réunions à l'extérieur des locaux de l'entreprise et ainsi bénéficier d'un terrain neutre, plus propice aux échanges. Bien entendu, les réunions peuvent également se tenir sur le site de l'entreprise. Dans de tels cas, il est souhaitable de prévoir une salle de réunion informelle et propice aux échanges et discussions de groupe.

L'objectif premier de ces rencontres est de se pencher sur les questions et inquiétudes des citoyens et d'y répondre de manière précise et détaillée.

Afin de permettre à l'entreprise de se préparer adéquatement et de respecter autant que possible l'ordre du jour de la réunion, il est conseillé d'inscrire les questions à discuter à l'ordre du jour et de les diffuser au minimum une semaine avant la rencontre. Il est également possible de décider, dès le début de l'année, des sujets à aborder pour l'ensemble des réunions à venir, ou encore de les identifier à la fin de chaque rencontre, pour la réunion suivante. Il est toujours préférable de ne pas surcharger l'ordre du jour de manière à laisser suffisamment de temps aux participants pour s'exprimer, poser des questions et encourager les discussions.

» Présenter aux participants les améliorations apportées aux procédés, les inconvénients résultant des activités de l'entreprise et la liste des actions posées pour réduire et, si possible, éliminer ces inconvénients

L'entreprise joue un rôle d'information et d'éducation auprès des membres de la communauté. Au cours des réunions du comité de liaison, l'entreprise devrait faire preuve de transparence. C'est sur cette base que le lien de confiance entre les participants au comité s'établira.

L'entreprise devrait faire connaître sa mission, sa vision, ses valeurs et ses activités tout en démontrant qu'elle contrôle la situation par les actions qu'elle entreprend. Elle devrait aussi informer la communauté des mesures d'amélioration mises de l'avant pour trouver des solutions aux problèmes connus de l'entreprise. En adoptant une attitude franche, même pour les éléments nécessitant des améliorations, l'entreprise établit sa crédibilité et démontre son désir d'amélioration. Généralement, lorsque les citoyens sont conscients du fait que l'entreprise cherche à s'améliorer, ils font davantage preuve de tolérance et contribuent même à la recherche de solutions.

» Inviter les participants à partager leurs préoccupations et à valider la liste des inconvénients énumérés

Dans le cadre des réunions du comité de liaison, il est suggéré de consacrer du temps à la cueillette de commentaires des participants que ce soit sous forme d'échanges, de questions directes ou encore de sondages.

» Inviter les participants à proposer des solutions

L'entreprise encourage les participants à proposer des pistes de solution.

Lorsque les participants proposent des solutions et que l'entreprise ne les retient pas, il convient alors d'expliquer aux participants la raison de ce refus. Encore ici, la clé du succès est la communication transparente. Cette discussion pourra en susciter d'autres, voire même apporter de nouvelles idées.

» Inviter des experts externes, des ONG, les médias locaux, le député provincial ou fédéral

Il peut être approprié d'inviter des experts à venir présenter des sujets en dehors du champ d'expertise de l'entreprise. Parfois, le recours à un tiers permet de dynamiser les rencontres du comité et d'apporter une vision plus globale.

Le comité aurait avantage à inviter une ONG à venir participer à une rencontre en qualité d'observatrice, particulièrement si aucune ONG ne siège au sein du comité.

Les médias jouent un rôle important dans la chaîne de communication. Ils offrent un moyen de diffusion pour propager l'information de manière à influencer la collectivité. Les médias représentent un moyen efficace pour informer la population de l'existence du comité et pour confirmer la participation active de l'entreprise dans sa communauté.

D'autre part, en organisant une rencontre avec les médias, l'entreprise communique ses enjeux et les actions qu'elle pose à un plus grand groupe de la communauté.

Trouver l'occasion d'inviter un député à rencontrer les membres de la communauté permet de favoriser les échanges. Cette activité démontrera le niveau d'engagement de l'entreprise et fera connaître le comité et les actions de l'entreprise au député. Ici aussi, il s'agit de faire rayonner le comité à une plus grande échelle.

» Déterminer quel sera le degré de transparence des procès-verbaux et des informations transmises dans le cadre des réunions du comité de liaison

Le procès-verbal relate officiellement et en détail ce qui a été discuté et accepté lors des réunions du comité. Certaines informations doivent demeurer confidentielles et il importe donc que l'entreprise détermine quel est le niveau de transparence qu'elle souhaite atteindre et quels sont les renseignements qu'elle souhaite protéger. À ce titre, l'entreprise doit prendre conscience que l'information diffusée dans le cadre du procès-verbal devient publique et pourra être connue par un groupe plus élargi que celui du comité.

L'entreprise devrait faire preuve d'ouverture d'esprit même en présence d'enjeux et de renseignements qui ne peuvent être dévoilés par l'entreprise. En effet, dans de tels cas, l'entreprise devrait simplement informer et expliquer les raisons pour lesquelles certains renseignements ne peuvent être divulgués. Même en refusant de tout dévoiler, l'entreprise fait preuve de transparence en présentant les balises entourant les renseignements qu'elle pourra divulguer ou non.

Après révision par l'entreprise et adoption par les membres du comité, il est important d'identifier les moyens de diffusion disponibles du procès-verbal.

La stratégie de communication interne et externe constitue un outil permettant d'appuyer la démarche d'engagement de l'entreprise dans la collectivité. Le prochain chapitre expose de quelle façon l'entreprise peut s'engager dans la collectivité.



4 ENGAGEMENT DANS LA COLLECTIVITÉ

L'engagement dans la collectivité constitue un prérequis pour assurer des relations de bon voisinage. Il n'offre pas une garantie contre les troubles de voisinage mais il peut contribuer à prévenir et réduire les difficultés.

Dès le départ, il est important de comprendre que l'engagement dans la collectivité va bien au-delà des activités de communication destinées à mieux faire connaître l'entreprise et ses activités. En effet, les activités de communication, telles que la diffusion de dépliants et d'annonces publicitaires, l'organisation d'événements de types portes-ouvertes ou la commandite d'événements dans le milieu, doivent être perçues comme des outils permettant d'appuyer la démarche d'engagement de l'entreprise dans le milieu.

L'engagement communautaire vise à tisser des liens assez forts pour que l'entreprise puisse être perçue comme faisant partie intégrante de la collectivité, voire même être perçue comme un de ses «semblables».

De façon plus concrète, l'engagement dans le milieu se caractérise par une présence et une participation relativement soutenue aux activités qui sont propres aux intervenants ciblés dans la communauté.

Les sous-sections suivantes contiennent de l'information et des conseils pour que l'entreprise s'immente efficacement dans la communauté.

4.1 Mise sur pied d'une démarche d'engagement ciblée et méthodique



La démarche d'engagement dans la collectivité doit s'harmoniser avec la culture de l'entreprise. L'entreprise ne pourra donc adopter des comportements qui iront à l'encontre de sa culture et de son modèle d'affaires. En fait, l'entreprise ne doit pas tenter de se réinventer à travers l'engagement communautaire. L'engagement communautaire doit plutôt constituer le reflet de la culture corporative.

La décision de s'engager dans le milieu ne peut se faire si l'entreprise n'est pas disposée à faire preuve de transparence et de souplesse face au monde extérieur. Une telle démarche sera vouée à l'échec si la culture de l'entreprise et la philosophie de ses dirigeants ne permettent pas assez de transparence pour s'ouvrir à la collectivité qui gravite autour de l'entreprise. Il est essentiel que les dirigeants soient véritablement convaincus de la nécessité de cette démarche qui exigera un engagement soutenu. L'exercice de l'engagement dans le milieu exige aussi de la part

de l'entreprise assez de flexibilité pour adapter ses façons de faire, autant sur le plan opérationnel que stratégique, afin de trouver un terrain d'entente à la lumière des préoccupations des parties prenantes externes.

Les dirigeants peuvent s'interroger entre autres sur la possibilité de permettre à leurs employés de consacrer du temps à la communauté sur leurs heures de travail, sans pour autant être pénalisés financièrement.

» Fixer un objectif précis

Cette démarche ne peut se faire sur une courte période et doit reposer sur un objectif d'affaires bien précis. Cet objectif servira d'ancrage à toutes les actions qui seront mises en place sur le terrain, et ce, tout au long du processus. Cet objectif peut prendre différentes formes : réduire les plaintes de la population à l'égard des opérations, obtenir de meilleurs services de la part des municipalités, gagner des appuis dans le milieu en vue d'un projet d'expansion, accroître la capacité d'attraction et de rétention de la main d'œuvre, améliorer la formation de la main-d'œuvre, etc.

L'établissement d'un objectif d'affaires précis permettra de mieux cibler les diverses actions de communications, relations gouvernementales, commandites, relations publiques ou autres que l'entreprise pourra mettre en place sur le terrain.

» Mettre en place une méthode rigoureuse

Malgré la nature plutôt subjective d'un tel processus, l'engagement corporatif dans le milieu doit se faire avec méthodologie et rigueur afin d'éviter l'éparpillement et le gaspillage des ressources humaines et financières que l'entreprise compte investir dans la démarche.

Étape 1 : Identifier un responsable de la démarche pour l'organisation (porteur de dossier). L'identification d'un coordonnateur responsable des relations communautaires, véritable ambassadeur de l'entreprise, permet d'assurer un canal de communication clair, constant et efficace avec le milieu;

Étape 2 : Faire participer les employés. La participation des employés dans la vie communautaire, à titre individuel ou comme représentants de l'entreprise, peut constituer un atout significatif lorsque bien encadré. Cependant, celle-ci n'est pas essentielle à la réussite de la démarche, d'autant plus que souvent, obtenir un engagement des employés peut représenter un défi considérable pour l'entreprise;

Étape 3 : Identifier la collectivité dans laquelle l'entreprise devrait s'intégrer. Cette collectivité peut comprendre une grande variété d'intervenants, tels que des individus ou organismes provenant du voisinage, mais aussi des institutions publiques, des représentants du milieu économique (concurrents, associations, clients/fournisseurs, etc.), des spécialistes et groupes provenant de

l'extérieur de la communauté (groupes de pression spécialisés, chercheurs universitaires, etc.). L'annexe 7 illustre la sphère d'influence de ces parties prenantes;

Étape 4 : Identifier les intervenants clés et établir le niveau d'influence de chacun. Cette étape permet d'identifier les intervenants à cibler et les actions à prioriser. Cette étape devrait être régulièrement revue et corrigée;

Étape 5 : Une stratégie devrait être établie pour chaque relation susceptible d'influencer l'atteinte de l'objectif corporatif;

Étape 6 : Afin de bien cerner le positionnement de l'entreprise par rapport à l'atteinte de ses objectifs, il est suggéré d'identifier les forces, faiblesses et menaces pouvant être associées à l'entreprise elle-même et à ses projets. Cette démarche permet à l'entreprise de prendre un certain recul et de comprendre où elle se situe, à un moment précis, par rapport à son environnement géographique, économique, politique, réglementaire ou opérationnel;

Étape 7 : Identifier les outils et les actions nécessaires afin d'optimiser les relations avec le milieu et l'atteinte des objectifs corporatifs. Ces actions peuvent prendre diverses formes. À ce stade-ci, il est bon d'élaborer sur les avantages et les limites de certaines activités de communication pouvant soutenir la stratégie d'engagement communautaire corporative.

Il convient de se rappeler que les actions de communication ne constituent qu'un pont entre l'entreprise et le milieu et qu'elles visent uniquement à soutenir l'engagement de l'entreprise dans divers secteurs de la vie communautaire. L'engagement communautaire requiert une participation active et constante de l'entreprise dans son milieu.

Finalement, l'engagement dans le milieu constitue une démarche en constante évolution. De nouveaux intervenants apparaîtront, leur niveau d'influence peut changer rapidement, les enjeux et préoccupations du milieu peuvent évoluer, ce qui nécessitera des ajustements à l'égard de la stratégie, des moyens et des ressources à mettre en place. Il est important que l'entreprise soit au diapason des changements que traverse le milieu dans lequel elle œuvre.

4.2 Identification des activités de l'entreprise dans la communauté



Une fois que l'entreprise aura établi son niveau d'engagement, il convient qu'elle détermine quelles sont les activités qu'elle veut exercer dans sa communauté. Il est recommandé de constituer un registre interne dans lequel l'entreprise consigne l'ensemble de ses activités dans la communauté.

» Portes ouvertes

Cette activité constitue une belle démonstration de transparence à l'égard des activités de l'entreprise et permet de démystifier certaines préoccupations ou fausses perceptions engendrées par un manque d'information. L'activité portes ouvertes peut répondre efficacement à un objectif de communication. Cependant, l'engagement communautaire de l'entreprise ne peut se limiter à la tenue d'une telle activité qui demeure surtout un bon moyen pour faire connaître l'entreprise et ses activités.

» Partenariat d'affaires (commandites)

Le partenariat d'affaires, prenant parfois la forme de commandites, demeure un outil efficace pour soutenir l'engagement dans le milieu, mais devrait cependant être utilisé avec doigté. Si la «commandite» peut faciliter et renforcer les liens avec le milieu, elle peut également créer une perception négative à l'égard de l'entreprise quant aux montants investis ou aux attentes de l'entreprise en ce qui a trait aux retombées dont elle pourrait bénéficier. Il convient d'éviter que le partenariat d'affaires ne soit perçu comme un outil visant à «acheter» l'appui ou la sympathie du milieu.

L'entreprise devrait surtout administrer son programme de partenariats d'affaires avec soin; d'abord pour des raisons internes de contrôle budgétaire, mais aussi afin de bien gérer les attentes du milieu et éviter de créer des déceptions auprès d'intervenants importants. Le partenariat d'affaires ne peut substituer la participation active et l'intégration de l'entreprise dans la vie de sa communauté.

En plus des commandites, l'entreprise peut créer un partenariat d'affaires qui permettra à la communauté de se développer sans pour autant contribuer financièrement. Par exemple, certains intervenants du milieu peuvent être invités à participer à des formations données par l'entreprise à l'interne où parfois l'expertise en gestion de projet peut servir à l'avancement d'un projet structurant pour la communauté. Des programmes favorisant l'embauche de la main d'œuvre locale ou encore l'approvisionnement local peuvent être développés en partenariat.

Il y a de multiples façons de participer activement au développement de la communauté. Dans ce contexte, les partenariats avec les organismes de développement régionaux prennent tout leur sens pour l'entreprise. Les employés de l'entreprise pourraient intégrer dans leurs tâches la contribution à ces partenariats.

Pour optimiser l'impact de ses initiatives, l'entreprise devrait aussi orienter ses actions en fonction des besoins régionaux. Il est recommandé de développer des partenariats avec les organismes de développement (Centre local de développement, Société d'aide au développement commercial, la Conférence régionale des élus, le Conseil régional de l'environnement, la chambre de commerce, la commission scolaire, le Centre local d'emploi). De tels partenariats peuvent créer un effet de levier susceptible de multiplier l'impact de l'engagement de l'entreprise dans le milieu.

4.3 Engagement dans la municipalité



La réussite d'un bon voisinage dépend des bonnes relations développées avec toutes les parties prenantes de la communauté, incluant la municipalité. En fait, à ce niveau, il est recommandé que l'entreprise communique avec les fonctionnaires des différents niveaux de l'administration municipale en plus des élus municipaux. Tous ces intervenants sont susceptibles d'avoir une relation directe avec les voisins de l'entreprise et ils peuvent être appelés à jouer un rôle important dans les relations de bon voisinage de l'entreprise.

Les sous-sections suivantes contiennent de l'information et des conseils afin que l'entreprise s'engage dans des relations fructueuses avec la municipalité.

» Établir de bonnes relations aux différents niveaux de l'administration municipale

Parmi les personnes avec qui il est recommandé de communiquer dans l'administration municipale, se trouvent les représentants des services de l'urbanisme et de l'environnement. Ces deux services doivent correspondre à un point d'entrée dans l'entreprise. Il est essentiel que l'entreprise prenne les devants et s'assure que les responsables connaissent l'entreprise, ses opérations et son représentant.

Ces personnes pourront entrer en communication rapidement avec l'entreprise s'ils reçoivent des plaintes ou si des modifications réglementaires sont projetées. Que ce soit les représentants de ces deux services municipaux ou d'autres services, il convient de cibler tous les services susceptibles d'interagir avec l'entreprise y compris ceux susceptibles de traiter les plaintes du voisinage.

» Rencontrer les représentants de la municipalité

L'entreprise devrait fixer la fréquence de ses rencontres avec les représentants de la municipalité. Cette fréquence peut varier selon les représentants et leur service. Au minimum, l'entreprise devrait s'assurer que les représentants de la municipalité puissent facilement communiquer avec elle.

Dans les municipalités plus structurées, l'entreprise peut établir un calendrier de rencontres, de concert avec la municipalité. Ces rencontres permettront de présenter et discuter des actions et projets de l'entreprise tout comme ceux de la municipalité. Ces échanges permettent aux deux parties d'ajuster leur planification en fonction des besoins de l'autre.

» Informer la municipalité des activités de l'entreprise et de ce qu'elles apportent à la communauté locale

Toute entreprise gagne à préparer un plan de communication pour informer la municipalité des activités de l'entreprise et faire connaître les avantages qui en découlent pour la communauté locale. La municipalité appréciera le dynamisme et l'engagement de l'entreprise dans la municipalité.

» Présenter régulièrement à la municipalité les améliorations apportées aux procédés, les inconvénients résultant des activités de l'entreprise et la liste des actions posées pour réduire et, si possible, éliminer ces inconvénients

Il importe de présenter régulièrement aux élus municipaux les améliorations apportées aux procédés, les inconvénients résultant des activités de l'entreprise, ainsi que la liste des actions posées afin de minimiser, et, si possible, éliminer ces inconvénients. Cette présentation peut se faire lors des rencontres planifiées avec les représentants de la municipalité.

En agissant de la sorte, la municipalité connaîtra les enjeux de l'entreprise de même que son engagement vis-à-vis de la communauté tout en demeurant un « bon voisin ».

» Sensibiliser la municipalité aux bénéfices de maintenir des relations harmonieuses entre l'entreprise et le voisinage

Généralement, les municipalités sont conscientes que la paix publique passe par une bonne cohabitation de tous, incluant la cohabitation industrielle/résidentielle. Néanmoins, il serait préférable que l'entreprise poursuive sa démarche « proactive » et éduque les représentants municipaux afin qu'ils soient sensibilisés aux bénéfices de maintenir des relations harmonieuses entre l'entreprise et le voisinage.

Comme mentionné précédemment, les représentants de la municipalité sont parfois ceux qui bénéficient d'un contact direct avec les voisins de l'entreprise. Dans ces cas, leur façon d'agir influencera grandement la relation entre l'entreprise et ses voisins. Les représentants de la municipalité doivent être conscients de ce fait.

» Sensibiliser la municipalité à l'importance d'aménager des zones tampons entre les zones résidentielles et les zones industrielles dans le but de minimiser les risques associés aux activités de l'entreprise et de mieux protéger la population.

Lors des rencontres avec les intervenants de la municipalité, il est nécessaire que l'entreprise discute avec la municipalité de la nécessité de préserver des zones tampons et de la responsa-

bilité de la municipalité face à l'aménagement de zones tampons entre les zones résidentielles et industrielles. Ces zones tampons constituent le gage d'une bonne cohabitation. À titre d'exemple, la municipalité pourrait créer une telle zone tampon en permettant uniquement des installations commerciales en bordure des installations industrielles et en excluant tout développement résidentiel.

Enfin, il est recommandé à cette étape d'assurer une veille informationnelle des schémas d'aménagement des municipalités régionales de comté (MRC) et des règlements municipaux.

4.4 Veille informationnelle des schémas d'aménagement des municipalités régionales de comté (MRC) et des règlements municipaux



Idéalement, l'entreprise devrait connaître le schéma d'aménagement de la MRC et assurer une vigie (veille informationnelle) des modifications suggérées aux règlements municipaux. En effet, les rapprochements des zones résidentielles d'installations industrielles permanentes peuvent souvent être pressentis par des changements de zonage qui les permettent. Or, ces rapprochements créent les conditions propices aux troubles de voisinage et devraient être évités dans la mesure du possible.

L'entreprise peut également tenter de porter à l'attention des MRC et des municipalités diverses problématiques qui prévalent de façon à amener ces dernières à améliorer les normes en place ou à imposer de nouvelles normes.⁴

Il s'avère souhaitable d'explorer l'idée d'une collaboration soutenue avec la municipalité en créant un comité conjoint avec la municipalité, « comité municipalité/industrie » et même la MRC, car l'entreprise constitue une sorte de partenaire pour ces organisations. Ainsi, l'entreprise et la municipalité pourraient planifier par exemple le zonage à long terme. L'entreprise pourrait aussi connaître la volonté municipale, et régionale, avant que certaines propositions se rendent au stade de la publication. Si la municipalité arrive à voir l'entreprise comme un partenaire et une partie prenante qui fait preuve de collaboration, elle pourra alors maintenir un lien avec l'entreprise et communiquer de l'information pertinente. En pratique cependant, les municipalités et MRC n'osent pas toujours communiquer leurs intentions. Il est permis d'espérer qu'une relation soutenue entre la municipalité et l'entreprise, dans le cadre d'un comité conjoint, puisse réussir à modifier ces comportements pour une transparence accrue de la part de la municipalité.

Les sections suivantes contiennent de l'information et des conseils pour que l'entreprise assure une veille informationnelle efficace des schémas d'aménagement des municipalités régionales de comté (MRC) et des règlements municipaux.

⁴ Le CPEQ croit important de rappeler ici que toute intervention visant à influencer une municipalité ou une MRC peut constituer une activité qu'il est obligatoire de rapporter au Registre du lobbying.

» Faire des représentations tant au niveau régional que municipal afin d'éviter que les zones résidentielles se rapprochent des zones industrielles

Les MRC sont responsables de l'adoption de schémas d'aménagement qui constituent le cadre du développement d'un territoire. Les règlements municipaux doivent être conformes au schéma d'aménagement en vigueur. Les modifications aux schémas ainsi qu'aux règlements municipaux doivent faire l'objet d'annonces publiques, dans les journaux locaux par exemple, et de consultations. Les entreprises devraient donc assurer une veille informationnelle des modifications au schéma et aux règlements municipaux, afin de pouvoir intervenir rapidement et souligner les problèmes potentiels pouvant naître de l'identification d'un territoire comme zone de développement résidentiel alors que celui-ci se situe près d'une zone industrielle.

» Assurer une veille informationnelle des médias (journaux locaux ou internet) utilisés par les municipalités pour détecter les annonces concernant les modifications de zonage et connaître les dates de tenue des assemblées municipales ainsi que le contenu de l'ordre du jour

Il est du devoir de l'entreprise, en tant que partie intéressée, d'assurer une veille informationnelle des médias locaux et des sites internet des municipalités afin de s'informer de la date et du contenu de l'ordre du jour des assemblées prévues, ainsi que de toute proposition de modification aux règlements. L'entreprise peut alors intervenir dans le processus consultatif pour s'objecter au rapprochement d'une zone résidentielle d'une zone industrielle.

» Participer aux assemblées de chaque MRC lorsque les grandes orientations concernant les schémas d'aménagement sont discutées

Afin d'assurer ce genre de veille, une entreprise devrait assigner une personne responsable pour chaque municipalité au sein de laquelle elle opère. Cette démarche nécessite un investissement au niveau des ressources humaines. De plus, l'investissement de temps augmentera lorsqu'il sera nécessaire d'intervenir. Il serait en effet souhaitable que les entreprises participent aux assemblées de la MRC lorsque les grandes orientations du schéma d'aménagement sont discutées, ainsi qu'aux assemblées municipales lorsque des changements de zonage sont discutés. Il devient essentiel pour l'entreprise de bien formuler le message afin de souligner l'importance de l'aménagement durable du territoire, autant pour les futurs résidents que pour les entreprises.

» Participer aux assemblées de la MRC et de la municipalité locale

Au-delà des assemblées spécifiquement consacrées aux schémas et aux règlements de zonage, il est souhaitable qu'un représentant de l'entreprise assiste régulièrement aux assemblées

municipales et régionales afin de bien saisir les préoccupations des citoyens et des élus, de tisser des liens et de faire valoir les contributions et préoccupations de l'entreprise, dont l'importance de préserver les zones tampons entre les secteurs industriels et résidentiels.

Le prochain chapitre expose les différents scénarios de tensions de voisinage qui peuvent survenir entre le voisinage et une entreprise tout en explicitant une démarche à respecter lorsque ces tensions surgissent.



5 TENSIONS DE VOISINAGE : SCÉNARIOS ET TRAITEMENT DES CAS PARTICULIERS

Le Guide de bon voisinage du CPEQ constitue avant tout un outil de prévention visant à favoriser l'harmonie entre les entreprises et leurs communautés de proximité. Malgré les mesures préventives mises en place par une entreprise, des tensions de voisinage peuvent tout de même survenir.

Bien qu'elles puissent résulter de circonstances accidentelles ou imprévisibles, les tensions de voisinage suscitent toujours un niveau d'anxiété élevé, surtout pour les personnes qui n'ont jamais été exposées à une telle situation. La façon dont l'entreprise traitera ces tensions sera déterminante pour son avenir.

La présente section du Guide de bon voisinage aborde divers scénarios susceptibles de survenir en présence de tensions de voisinage. Ces scénarios se distinguent de la problématique du traitement des plaintes qui a été présentée précédemment.

En premier lieu, il importe d'élaborer un document qui permettra de bien arbitrer les tensions de voisinage. Il importe aussi de réagir rapidement en sachant reconnaître les erreurs commises et en prenant les moyens appropriés pour apporter les mesures correctives requises. Il est de plus nécessaire de préparer une réponse claire pour les citoyens tout en maîtrisant la situation. Finalement, l'entreprise devra s'assurer de minimiser les impacts autant à l'interne qu'à l'externe.

Il n'existe pas une seule façon de régler les tensions de voisinage mais la démarche proposée par le CPEQ dans les sections précédentes permettra de traverser plus aisément ces difficultés. Dans tous les cas cependant, une réaction rapide est préférable à une réaction lente et passive qui pourrait entraîner un degré de mécontentement accru des citoyens.

Exemples de cas particuliers de tensions de voisinage

La liste ci-dessous présente quelques exemples de cas particuliers susceptibles de susciter des tensions de voisinage. Chacun des cas est analysé dans les pages qui suivent :

- ▶ Des citoyens sont insatisfaits des troubles de voisinage qu'ils subissent sur une base régulière;
- ▶ Des citoyens hypersensibles sont insatisfaits des troubles de voisinage qu'ils subissent;
- ▶ Des citoyens sont insatisfaits à la suite d'un incident;
- ▶ Des citoyens sont récalcitrants à la présence de l'entreprise dans leur voisinage;
- ▶ Des citoyens sont récalcitrants à la présence de l'entreprise sur le territoire, mais ils ne vivent pas dans son périmètre immédiat de cette entreprise.

5.1 Citoyens insatisfaits des troubles de voisinage qu'ils subissent sur une base régulière



Rassemblement des faits :

- ▶ Rencontrer les citoyens afin de mieux cerner l'enjeu en cause;
- ▶ Évaluer les dommages matériels causés aux citoyens.
- ▶ Analyse de la situation:
- ▶ Convoquer une réunion du comité de direction afin d'identifier la source à l'interne, d'évaluer la possibilité de diminuer et, si possible, d'éliminer la source, de discuter de l'enjeu soulevé par les citoyens, des dommages subis et de la façon de dédommager les citoyens, le cas échéant;
- ▶ Convoquer les équipes de travail concernées et les sous-traitants en cause pour les sensibiliser à la nécessité de réduire, ou d'éliminer, la source de l'inconvénient;
- ▶ Si la cause d'insatisfaction des citoyens est attribuable à de la négligence, rencontrer les employés en cause;
- ▶ Si la cause d'insatisfaction résulte plutôt du procédé, élaborer un scénario afin de trouver une solution qui permettrait de régler le problème pour éviter qu'il ne se reproduise.

Communication de la solution :

- ▶ Présenter aux citoyens les inconvénients résultant des activités de l'entreprise, la liste des actions réalisées et, de façon plus spécifique, les améliorations apportées au procédé;
- ▶ Informer les citoyens de la procédure de dédommagement applicable, le cas échéant;
- ▶ Rencontrer les citoyens pour leur faire part du scénario retenu et pour indiquer à quel moment le prochain suivi sera assuré;
- ▶ Obtenir les commentaires des employés et insister sur le rôle accru d'ambassadeurs qu'ils doivent jouer auprès du voisinage;
- ▶ Obtenir l'aide de la municipalité et des autres parties prenantes le cas échéant.

Post mortem :

- ▶ Une fois le scénario correctif mis en place, rencontrer les citoyens pour recueillir leurs commentaires sur les améliorations obtenues, le cas échéant;

- ▶ À défaut d'avoir trouvé une solution, évaluer le degré de tolérance des citoyens en question et, le cas échéant, solliciter l'aide des parties prenantes pour obtenir un délai qui permettra de modifier le procédé pour régler le problème de façon définitive;
- ▶ Miser sur les partenariats et les relations créées dans la communauté; l'engagement de l'entreprise dans sa communauté sera utile à cette étape.

5.2 Citoyens hypersensibles et insatisfaits des troubles de voisinage qu'ils subissent



Définition :

- ▶ Les personnes hypersensibles sont pourvues d'une sensibilité extrême et ne représentent qu'un très faible pourcentage de la population. Par exemple, certaines personnes (moins de 1 % de la population) peuvent détecter certaines substances odorantes à une concentration de 100 à 1 000 fois inférieure à la moyenne. Ainsi, une personne hypersensible peut se plaindre d'une odeur alors qu'elle serait normalement acceptable ou indétectable pour la population en général.

Rassemblement des faits :

- ▶ Dans un cas d'hypersensibilité, le nombre de plaignants devrait s'avérer extrêmement limité. Aussi, il conviendra de rencontrer ces citoyens afin d'évaluer quel est leur niveau d'hypersensibilité et quelles sont les situations qui posent problème.

Analyse de la situation:

- ▶ L'analyse comportera une évaluation des cas spécifiques afin d'évaluer s'il n'y a pas une solution qui pourrait améliorer le bien-être du citoyen. La démarche de résolution des plaintes est la même que celle applicable au scénario numéro 1 ;
- ▶ Généralement, lorsqu'un groupe de citoyens se plaint d'un inconfort répétitif, la cause devrait facilement être identifiable. Toutefois, pour les personnes hypersensibles, une rencontre est nécessaire et une attention particulière devrait être apportée afin de comprendre la problématique vécue par ces personnes. Il importe de plus de déterminer si les solutions identifiées pour la population en général sont satisfaisantes. Dans l'affirmative, il conviendra d'évaluer de quelle façon elles devraient être adaptées. Dans la négative, les limites de la solution ou l'absence de solutions viables économiquement devraient être explicitées ;
- ▶ D'autre part, pour les personnes hypersensibles, il est souvent avantageux pour l'entreprise de convenir, directement avec le citoyen concerné, d'une solution acceptable.

5.3 Citoyens insatisfaits à la suite d'un incident



Les incidents susceptibles de survenir dans une entreprise sont généralement couverts par le plan d'urgence. Dans cette hypothèse, la procédure consacrée par le plan d'urgence devrait être appliquée. Toutefois, puisqu'un plan d'urgence ne peut prévoir tous les scénarios possibles, nous exposons ci-dessous la façon de traiter ce type de situation avec les citoyens.

Rassemblement des faits :

- ▶ Évaluer les dommages causés.

Analyse de la situation:

- ▶ Identifier les mesures de gestion de risques à prendre pour protéger la sécurité des employés et l'environnement;
- ▶ Constituer une cellule de crise, le cas échéant;
- ▶ Rencontrer les conseillers juridiques de l'entreprise pour évaluer le risque de poursuites;
- ▶ Dans l'affirmative, rencontrer les conseillers en relations publiques de l'entreprise pour uniformiser les messages;
- ▶ Si l'incident est attribuable à de la négligence, rencontrer les employés en cause;
- ▶ Si l'incident résulte du procédé, élaborer un scénario pour régler le problème.

Communication de la solution :

- ▶ Alerter tous les intervenants identifiés au plan de mesures d'urgence, le cas échéant;
- ▶ Aviser les autorités gouvernementales;
- ▶ Convoquer tous les employés et sous-traitants pour communiquer un message uniforme;
- ▶ Convoquer les médias locaux, et si nécessaire les médias nationaux, pour communiquer un message uniforme;
- ▶ Tenir une assemblée publique et ajouter sur le site internet de l'entreprise l'information pertinente pour les citoyens et les médias;
- ▶ Informer les citoyens de la procédure de dédommagement applicable, le cas échéant;
- ▶ Rencontrer les citoyens afin de leur faire part du scénario retenu et de leur mentionner à quel moment le prochain suivi sera effectué.

Post mortem :

- ▶ Rédiger un rapport d'incident pour déterminer la source de l'incident et transmettre ce rapport aux autorités gouvernementales à qui l'entreprise a l'obligation de le faire parvenir en vertu de la législation;
- ▶ Une fois le scénario correctif mis en place, rencontrer les citoyens pour recueillir leurs commentaires sur les améliorations obtenues le cas échéant;
- ▶ À défaut d'avoir identifié une solution, évaluer le degré de tolérance des citoyens en question et, le cas échéant, solliciter l'aide des parties prenantes pour obtenir un délai qui permettra de modifier le procédé de façon à permettre de régler le problème de façon définitive.

5.4 Citoyens récalcitrants à la présence de l'entreprise dans leur voisinage



Analyse de la situation:

- ▶ Ces citoyens seront traités de la même façon que les citoyens qui sont insatisfaits des troubles de voisinage qu'ils subissent sur une base régulière. Il est cependant clair que les parties prenantes et les employés devront davantage être mis à contribution pour cette catégorie de citoyens. Le degré de tolérance de ce groupe sera au surplus très limité et tout délai supplémentaire à mettre en œuvre une solution permanente pour régler la problématique sera mal perçu et mal reçu par ce groupe.

5.5 Citoyens récalcitrants à la présence de l'entreprise sur le territoire sans vivre à proximité de cette entreprise



Dans une telle situation, le CPEQ croit qu'il importe de limiter le débat au niveau local. L'entreprise n'a pas avantage à nationaliser un tel dossier car ce sont les résidents du milieu qui sont affectés et non les résidents de la province au complet. Les enjeux des résidents locaux peuvent être différents de ceux d'autres régions du Québec.

Rassemblement des faits :

- ▶ Dans la mesure du possible, les rencontres individuelles et/ou publiques devraient tenir compte de l'adresse des citoyens afin d'établir la nature de leurs plaintes et de distinguer un problème local d'un problème régional ou même global. Une connaissance des plaignants peut faciliter cette distinction.

Analyse de la situation :

- ▶ S'il s'agit de personnes qui ne vivent pas dans la zone d'influence de l'entreprise, les solutions seront très différentes et une analyse plus régionale, voire nationale, peut être appropriée.

Communication de la solution :

- ▶ Une entreprise devrait expliquer les enjeux aux citoyens, aux autorités locales et même avoir recours aux médias pour clarifier la situation ;
- ▶ Dans ce cas particulier, l'engagement de l'entreprise dans la collectivité contribuera davantage au soutien des collectivités locales ;
- ▶ Comme les solutions applicables sont très différentes, l'entreprise devra démontrer dans quelle mesure elle contribue à réduire un enjeu plus régional, voire global, et à référer ces citoyens à l'entité régionale responsable.



6 CONCLUSION

Alors que les divers dossiers se polarisent de plus en plus et que l'heure est à la méfiance à l'égard des industries, le CPEQ garde espoir qu'un outil comme le Guide de bon voisinage permettra de regagner la confiance de la population et favorisera le dialogue entre les diverses parties.

Les entreprises contribuent au bien-être collectif en produisant souvent des biens essentiels, en procurant des milliers d'emplois et en participant à la vie de notre collectivité, contribuant ainsi à créer de la richesse pour notre société.

Pour regagner la confiance de la population et des divers groupes de pression, il est souhaitable que les entreprises intègrent les bonnes pratiques reconnues dans le domaine, soit celles préconisées dans le présent guide. De cette façon, les entreprises de notre société se développeront de façon plus responsable et durable, en respect et en harmonie avec leurs voisins. La santé humaine et l'environnement seront protégés et les besoins des communautés de proximité seront pris en considération par les processus de consultation et d'information continus.

Les entreprises demeureront attentives aux changements de valeurs et s'adapteront en conséquence.



**ANALYSE DE L'INFLUENCE DES PARTIES PRENANTES SUR
L'ENTREPRISE ET INVERSEMENT, DE L'IMPACT DE L'ENTREPRISE
SUR CES PARTIES PRENANTES**

Le tableau ci-dessous permet de constituer la liste de parties prenantes et d'analyser leur influence. Pour compléter ce tableau, deux étapes sont importantes à franchir :

- ▶ déterminer l'influence de la partie prenante sur l'entreprise selon que cette influence est faible, moyenne ou forte;
- ▶ déterminer l'impact de l'entreprise sur la partie prenante selon que cette influence est faible, moyenne ou forte.

À partir de ces deux étapes, le comité de l'entreprise sera en mesure de déterminer si une partie prenante énumérée dans la liste mérite une attention et, dans l'affirmative, le nom de cette partie sera inscrit dans la dernière colonne du tableau ci-dessous.

Tableau 1-1 : Analyse de parties prenantes identifiées

GROUPES DE PARTIES PRENANTES	PARTIES PRENANTES	INFLUENCE DE LA PARTIE PRENANTE SUR L'ENTREPRISE	IMPACT DE L'ENTREPRISE SUR LA PARTIE PRENANTE	ACTION À PRENDRE
		Faible / Moyenne / Forte	Faible / Moyen / Fort	Oui / Non
Entreprise (parties prenantes internes)	Employés			
	Administrateurs			
	Partenaires			
	Fournisseurs			
	Sous-traitants			
	Clients			
	Assureurs, institutions financières			
Communautés locales (parties prenantes externes)	Voisins immédiats			
	Comité de citoyens			
	Entreprises locales			
	Organismes de développement économique (SADC, CLD, Conférence régionale des élus, chambre de commerce)			
	Représentants de groupes communautaires			

GROUPES DE PARTIES PRENANTES	PARTIES PRENANTES	INFLUENCE DE LA PARTIE PRENANTE SUR L'ENTREPRISE	IMPACT DE L'ENTREPRISE SUR LA PARTIE PRENANTE	ACTION À PRENDRE
		Faible / Moyenne / Forte	Faible / Moyen / Fort	Oui / Non
Gouvernements et législateurs (parties prenantes externes)	Député de comté			
	Conseiller municipal			
	Municipalité			
	Ministère du Développement, de l'Environnement et des Parcs			
	Centre de la santé et des services sociaux régional			
	MRC			
	CLSC			
Clubs sociaux (parties prenantes externes)	Lions, Optimistes, Chevaliers de Colomb, etc.			
Médias (parties prenantes externes)	Journaux locaux (quotidiens, hebdomadaires, mensuels)			
	Radios			
	Journaux nationaux			
Groupes de pressions et ONG	Comités environnementaux			
	Association locale de protection de la nature			
	Secrétariat des organismes environnementaux du Québec			
	Conseil régional de l'environnement			
Autres				





CROISEMENTS DES INCONVÉNIENTS AVEC LES PARTIES PRENANTES À PRENDRE EN COMPTE

Lorsqu'un inconvénient incommode une partie prenante jugée importante pour l'entreprise, il est recommandé de mettre en place des mesures spécifiques. Le tableau ci-dessous est destiné à croiser les parties prenantes jugées prioritaires pour l'entreprise avec les inconvénients qu'elles subissent. Dès lors, un plan d'action peut être élaboré à partir de ce diagnostic.

Tableau 2-1 : Grille de croisement des inconvénients et des parties prenantes à considérer

GRILLE DE COMPILATION DES INCONVÉNIENTS ET DES PARTIES PRENANTE		INCONVÉNIENTS																	
IDENTIFICATION DES PARTIES PRENANTES																			

Inscrire un « X » à l'endroit où un inconvénient affecte une partie prenante jugée « importante



LES EXIGENCES LÉGALES ET AUTRES EXIGENCES CORPORATIVES APPLICABLES

Dans le cadre d'une démarche préventive visant à prévenir les troubles de voisinage, il est recommandé d'identifier la liste des exigences légales applicables à l'entreprise. Comme plusieurs entreprises sont assujetties à des exigences corporatives, il importe aussi de dresser la liste de ces exigences internes. En connaissant les exigences légales et corporatives auxquelles elle est assujettie, l'entreprise sera en mesure d'offrir des programmes de formation à ses employés et de réduire les inconvénients générés par ses activités.

En dressant la liste de ces exigences, il convient d'identifier la législation fédérale, la législation provinciale, incluant le Code civil du Québec, ainsi que la réglementation municipale applicable. Il importe aussi de bien connaître les dispositions applicables aux recours collectifs en essayant de demeurer informé sur l'évolution de la jurisprudence dans le domaine des troubles de voisinage.

» Identification des lois, règlements et directives applicables au niveau fédéral

L'entreprise devrait faire l'inventaire des lois et règlements qui s'appliquent à ses activités au niveau fédéral et plus spécifiquement dans le domaine des troubles de voisinage.

La législation fédérale ne contient pas de règle de responsabilité particulière applicable à l'adjudication des situations de troubles de voisinage ou de «private nuisance». Cette situation s'explique principalement par le fait que les différends de voisinage mettent en jeu des questions reliées à l'exercice du droit de propriété qui, dans le régime constitutionnel canadien, relève au premier chef de la compétence des provinces.

Cependant, la législation fédérale de protection de l'environnement comporte de très nombreuses dispositions relatives à la prévention de la pollution qui visent directement ou accessoirement la protection de la qualité de l'environnement des particuliers⁵. Il s'agit pour l'essentiel d'un ensemble de prohibitions ou de prescriptions de droit public dont la sanction relève des procédures pénales d'application de la loi⁶ et de l'ordonnance administrative. Or, les tribunaux ont reconnu qu'une contravention dûment constatée à une norme de droit public exprimant une «norme élémentaire de prudence»⁷ peut servir de fondement à un recours civil en dommages. Un manquement à une prescription réglementaire de droit fédéral peut, en certaines circonstances, constituer une source de responsabilité extracontractuelle de droit commun.

En conséquence, une contravention à une norme fédérale de protection de l'environnement peut être invoquée dans le contexte d'un contentieux privé de voisinage aux fins de faire cesser une

⁵ On notera à cet égard que la Loi canadienne sur la protection de l'environnement (1999) (1999, ch. 33) institue à son article 22, l'Action en protection de l'environnement, qui permet à un particulier d'intenter un recours civil contre un contrevenant à une norme environnementale fédérale dans les situations où l'état a fait défaut de le sanctionner.
http://lois.justice.gc.ca/fra/C-15.31/page-3.html#anchorbo-ga:l_2-gb:s_22

⁶ Loi canadienne sur la protection de l'environnement (1999), 1999, ch. 33 – Partie 10 -
<http://www.ec.gc.ca/lcpe-cepa/default.asp?lang=Fr&n=24374285-1&offset=1&toc=show>

⁷ Morin c. Blais, [1977] 1 R.C.S. 570 <http://scc.lexum.umontreal.ca/fr/1975/1977rcs1-570/1977rcs1-570.html>
Union commerciale Compagnie d'assurance c. Giguère, [1996] R.R.A. 286 (C.A.)

atteinte nuisible ou de réclamer réparation d'un préjudice occasionné par une activité industrielle conduite en infraction aux normes réglementaires. Dans ce cas d'espèce, la sanction civile découlera du régime général de responsabilité civile extracontractuelle pour faute prouvée (et non de la responsabilité pour trouble de voisinage découlant du caractère anormal d'une atteinte dommageable).

» Identification des lois, règlements et directives applicables au niveau provincial

L'entreprise devrait faire l'inventaire des lois et règlements qui s'appliquent à ses activités au niveau provincial et plus spécifiquement dans le domaine des troubles de voisinage.

De la même manière que la législation environnementale fédérale, la *Loi sur la qualité de l'environnement*⁸ (LQE) et la réglementation adoptée sous son empire définissent un ensemble de règles destinées à prévenir les atteintes à l'environnement dont le contrôle de l'exécution est assuré au premier chef par les sanctions pénales et les contraintes administratives prévues à la loi. Cependant comme indiqué plus haut, le constat d'une contravention à une disposition d'une législation environnementale exprimant une «norme élémentaire de prudence» pouvait aussi constituer une source de responsabilité civile extracontractuelle.

Sans prétendre à l'exhaustivité, le régime de prévention de la pollution de la LQE établit plusieurs catégories de règles qui expriment des normes élémentaires de prudence susceptibles de trouver application pour sanctionner les interférences nuisibles dans le contexte d'un contentieux privé de voisinage.

Ainsi, il existe des prescriptions de nature réglementaire visant à régir de manière précise les modalités d'exécution de certaines catégories d'activités industrielles particulières. Ou encore des prohibitions générales interdisant les altérations de l'environnement⁹ ou particulières dans les textes réglementaires établissant des normes maximum de rejet ou d'émissions pour certaines catégories de matières ou substances susceptibles de contaminer.

Les tribunaux ont¹⁰, en diverses instances, ouvert la voie à des réclamations en dommages

⁸ Par exemple :

Règlement sur les effluents liquides des raffineries de pétrole c. Q-2, r.6.

Règlement sur l'enfouissement et l'incinération de matières résiduelles c. Q-2, r. 6.02.

Règlement sur l'entreposage des pneus hors d'usage c. Q-2, r. 6.1.

Règlement sur les fabriques de pâtes et papiers c. Q-2, r. 12.2.

Règlement sur les usines de béton bitumineux c. Q-2, r. 25.

Règlement sur les exploitations agricoles c. Q-2, r. 11.1.

Règlement sur les carrières et sablières c. Q-2, r. 2.

⁹ Par exemple les articles 20, 31.11 et 66 de la LQE.

¹⁰ Voir notamment Bourassa c. BCP Itée, J.E. 81-725 (C.S.); Zunenshine c. Côte St-Luc, (C.S.) Montréal 500 05 000550-823; Robitaille c. Constructions Désourdy Inc. (17 décembre 1991); Bedford 460-05-000095-898 (C.S.); Pièces d'auto Montréal-Nord c. Ville de Montréal-Nord (2 mars 1999), Montréal 500-05-014904-930 (C.S.), (J.E. 99-751); Compagnie d'assurances Continental du Canada c. 136500 Canada inc. (1998) R.R.A. 707; Rae c. Lafontaine (1998) R.R.A. 1077; Pilon c. Aerospace Welding inc. (13 mai 1997), Montréal 500-05-003145-941 (C.S.).

fondées sur le constat d'une contravention à une prohibition à la LQE ou à un manquement à une prescription réglementaire adoptée sous la LQE. En voici quelques exemples :

Les autorisations administratives qui définissent les conditions d'exploitation d'une activité industrielle particulière, notamment les certificats d'autorisation de l'article 22, ou les attestations d'assainissement industriel de la section IV.2, créent aussi une obligation légale de conformité à son titulaire dont la contravention peut constituer une faute civile¹¹.

Il convient toutefois d'insister sur le fait que l'exercice de recours en responsabilité civile fondé sur les dispositions de la LQE vise la sanction d'une contravention aux normes prohibitives ou prescriptives de protection de l'environnement instituées par la Loi ou par ses textes d'application réglementaire. C'est la preuve de l'infraction conçue comme une faute civile qui donne ouverture au redressement d'une atteinte dommageable sur la base de la LQE. En clair, la sanction civile d'une contravention à la LQE renvoie au régime général de responsabilité extra-contractuelle pour faute prouvée du Code civil¹² (art. 1457 & ss).

Finalement, si la *Loi sur la qualité de l'environnement* ressortit au premier chef au droit public, le régime de prévention de la contamination qu'elle institue établit des fondements normatifs particulièrement appropriés à l'institution d'un recours civil dans le contexte d'un contentieux privé impliquant un fait de contamination, notamment pour les raisons suivantes :

- ▶ La définition légale¹³ de ce qui constitue un « contaminant susceptible d'altérer de quelque manière la qualité de l'environnement » est extrêmement large et recouvre à peu près toutes les immixtions nuisibles qui sont ordinairement à l'origine des différends de voisinage : «... un son, une vibration, un rayonnement, une chaleur, une odeur, une radiation ou toute combinaison de l'un ou l'autre...»;
- ▶ Plus spécifiquement, la prohibition générale de l'art. 20 de la LQE¹⁴ qui interdit l'émission

¹¹ Turcotte c. Pouliot [1990] R.R.A. 760 (C.A.). <http://www.jugements.qc.ca/php/decision.php?liste=47548887&doc=51B285CDF630DEF49F83E709329443E18F4C01CA165EBE9B975E9FC93EEF797F&page=1>

¹² a 1457. Toute personne a le devoir de respecter les règles de conduite qui, suivant les circonstances, les usages ou la loi, s'imposent à elle, de manière à ne pas causer de préjudice à autrui.

Elle est, lorsqu'elle est douée de raison et qu'elle manque à ce devoir, responsable du préjudice qu'elle cause par cette faute à autrui et tenue de réparer ce préjudice, qu'il soit corporel, moral ou matériel.

Elle est aussi tenue, en certains cas, de réparer le préjudice causé à autrui par le fait ou la faute d'une autre personne ou par le fait des biens qu'elle a sous sa garde.

¹³a. 1. 5° «contaminant»: une matière solide, liquide ou gazeuse, un micro-organisme, un son, une vibration, un rayonnement, une chaleur, une odeur, une radiation ou toute combinaison de l'un ou l'autre susceptible d'altérer de quelque manière la qualité de l'environnement

¹⁴ 20. Nul ne doit émettre, déposer, dégager ou rejeter ni permettre l'émission, le dépôt, le dégagement ou le rejet dans l'environnement d'un contaminant au-delà de la quantité ou de la concentration prévue par règlement du gouvernement.

Émission d'un contaminant.

La même prohibition s'applique à l'émission, au dépôt, au dégagement ou au rejet de tout contaminant, dont la présence dans l'environnement est prohibée par règlement du gouvernement ou est susceptible de porter atteinte à la vie, à la santé, à la sécurité, au bien-être ou au confort de l'être humain, de causer du dommage ou de porter autrement préjudice à la qualité du sol, à la végétation, à la faune ou aux biens.

de contaminants dans l'environnement, vise explicitement à son deuxième alinéa la prohibition des émissions « ...susceptible(s) de porter atteinte à la vie, à la santé, à la sécurité, au bien-être ou au confort de l'être humain, de causer du dommage ou de porter autrement préjudice à la qualité du sol, à la végétation, à la faune ou aux biens ». C'est-à-dire des troubles de voisinage à l'origine des atteintes dommageables à la jouissance de la propriété généralement revendiquées dans les recours en droit du voisinage.

» Identification des lois, règlements et directives applicables au niveau municipal

La législation municipale québécoise¹⁵ confère aux municipalités et aux collectivités territoriales des compétences étendues en matière de réglementation des nuisances publiques. Il s'agit d'une compétence historique des corps politiques municipaux et la plupart des municipalités ont d'ailleurs adopté depuis fort longtemps des règlements sur le bruit communautaire, les poussières, les odeurs, l'assainissement de l'atmosphère, etc. Sans en établir un inventaire exhaustif, il convient de souligner deux caractéristiques de cette réglementation.

D'abord, les règlements municipaux sur les nuisances établissent généralement des normes limites d'émissions de substances ou de bruits considérés attentatoires à la salubrité ou à l'ordre public. Le dépassement d'une norme de rejet ou d'émission se sanctionne par voie d'amendes assorties d'ordonnance de mise en conformité.

Il convient de souligner ici que dans un jugement récent, la Cour d'appel du Québec¹⁶ a condamné la municipalité de Saint-Adolphe-d'Howard à des dommages-intérêts de plus de 115 000 \$ au profit de deux résidents pour avoir fait défaut de respecter et d'assurer le respect de sa réglementation sur les nuisances publiques.

Ensuite, les normes municipales régissant les nuisances publiques sont étroitement associées au zonage. Ainsi, un niveau de bruit ou de rejet de poussières tolérable dans un secteur zoné industriel peut évidemment faire l'objet d'une prohibition en secteur résidentiel.

Si les règles d'aménagement du territoire garantissaient effectivement une stabilité du zonage dans le temps, cette pratique réglementaire pourrait sans doute prévenir nombres de conflits de voisinage occasionnés par les inconvénients d'origine industrielle. Cependant, sous la pression de l'étalement urbain, les autorités municipales ne prennent pas toujours en compte les contraintes préexistantes des usages industriels du territoire dans leur politique d'aménagement. De nombreux développements résidentiels sont aujourd'hui autorisés aux abords immédiats de terrains zonés industriels sans que leurs promoteurs ne se voient imposer une zone tampon. Avec la conséquence, comme le montrent les faits de l'affaire Ciment St-Laurent, que les nouveaux résidents se tournent vers les tribunaux civils pour obtenir redressement lorsque les activités de leurs voisins industriels les incommode.

¹⁵ L'article 463(1) de la Loi sur les cités et villes (L.R.Q., chapitre C-19), l'article 546(l) Code municipal du Québec (L.R.Q., chapitre C-27.1) et l'article 4 *Loi sur les compétences municipales* (L.R.Q., chapitre C-47.1).

¹⁶ Chalets St-Adolphe inc. et Feldman c. Municipalité de St-Adolphe d'Howard
<http://www.st-adolphe.ca/info/docs/CA20090219.htm>

» Identification des dispositions du Code civil du Québec applicables, incluant les dispositions relatives aux recours collectifs

Institution multiséculaire¹⁷, fondée sur le principe de l'équilibre des droits de propriété, l'obligation civile faite aux propriétaires de ne pas causer à leurs voisins un trouble dépassant les inconvénients normaux du voisinage a reçu diverses formulations autant dans les systèmes de common law (Tort of Nuisance¹⁸) que de droit codifié ainsi qu'en droit international¹⁹. Si le droit du voisinage a longtemps servi à trancher de très prosaïques «chicanes de clôture», il connaît cependant, dans de nombreuses juridictions, une résurgence judiciaire soutenue dans le contexte de contentieux portant sur le redressement de préjudices environnementaux occasionnés par les activités industrielles : bruits, odeurs, poussières, vibrations, émanations toxiques, radiations, etc.

Sa redoutable efficacité dans les litiges de pollution industrielle tient à la nature même du régime de responsabilité qui garantit sa sanction. Le trouble de voisinage du droit civil et son pendant de «Common Law» instituent une responsabilité de plein droit fondée sur la preuve du caractère anormal ou déraisonnable des inconvénients subis par le demandeur plutôt que sur la caractérisation du comportement fautif du défendeur.

Au Québec, l'essentiel du contentieux environnemental en matière de responsabilité civile extra-contractuelle est fondé sur l'article 976 du Code civil du Québec²⁰. Il convient ici de souligner les quatre caractéristiques fondamentales de l'article 976 C.c.Q :

1. L'art. 976 ne constitue pas une disposition attributive d'un droit substantif. Il institue plutôt une sorte d'obligation civile de tolérance publique qui impose aux voisins d'accepter les inconvénients normaux du voisinage. Il en découle que ce qui est civilement condamnable, ce sont les atteintes à la quiétude privée qui excèdent les désagréments que les voisins sont tenus ordinairement de tolérer.
2. Bien que l'art 976 C.c.Q. serve en quelque sorte de préambule au chapitre troisième du Code civil portant sur les Règles particulières à la propriété immobilière, la qualité de voisins (au pluriel) définie par cette disposition ne protège pas exclusivement les propriétaires en titre des fonds qui subissent des inconvénients de voisinage. C'est la proximité plutôt que la propriété qui est la source de l'intérêt légalement protégé. Ainsi, toute personne qui peut faire valoir sa qualité de voisin, qu'elle soit propriétaire ou locataire, aura l'intérêt judiciaire pour réclamer en justice redressement d'un préjudice occasionné par un inconvénient de voisinage.

¹⁷ Les commentateurs font remonter l'institution du droit du voisinage à la maxime de droit romain Sic utere tuo ut alienum non laedas (Digeste, 8, 5).

¹⁸ Restatement of Torts Division 10. Ch. 40. Nuisance.
<http://homepages.law.asu.edu/~dkarjala/Property/RestatementProvisions.htm>

William L. Prosser, Private Action for Public Nuisance, 52 Va. L. Rev. 997, 997 (1966)

¹⁹ Trail Smelter Arbitration (1935) Recueil des sentences arbitrales, vol. III p. 1905
http://untreaty.un.org/cod/riaa/cases/vol_III/1905-1982.pdf

²⁰ 976. Les voisins doivent accepter les inconvénients normaux du voisinage qui n'excèdent pas les limites de la tolérance qu'ils se doivent, suivant la nature ou la situation de leurs fonds, ou suivant les usages locaux

3. La Cour suprême du Canada, dans l'arrêt Ciment St-Laurent, a définitivement consacré le régime de responsabilité de l'article 976 fondé sur la responsabilité sans faute²¹. Par conséquent, l'article 976 autorise toute personne qui a la qualité de voisin d'un terrain sur lequel un établissement industriel est exploité, même en scrupuleuse conformité avec la réglementation et selon les règles de l'art, à se pourvoir en injonction et éventuellement à réclamer des dommages au propriétaire de cet établissement dans toutes situations où le voisin plaignant sera en mesure de démontrer, à la satisfaction du tribunal, que l'activité industrielle en cause lui occasionne des inconvénients qui affectent déraisonnablement la jouissance normale de sa propriété.

4. Finalement, l'article 976 ne définit toutefois pas ce qui constitue un inconvénient anormal de voisinage. Ce sont les tribunaux qui sont appelés, cas par cas, à déterminer «suivant la nature ou la situation de leurs fonds ou les usages locaux» si l'inconvénient subi par le plaignant lui occasionne un trouble de voisinage anormal au sens du Code civil.

C'est évidemment ce dernier aspect de l'institution qui apparaît actuellement le plus perturbant pour l'industrie. En pratique, cela revient à laisser à l'appréciation d'un tribunal, le soin de se prononcer sur les conditions particulières d'exploitation d'une activité industrielle exécutée en conformité avec la réglementation, dans toute situation où un voisin peut faire valoir que cette activité lui occasionne des désagréments.

» Identification de la jurisprudence récente applicable

L'examen de la jurisprudence québécoise²² en matière de troubles de voisinage montre que les tribunaux ont cherché à baliser la portée de l'article 976. On constate notamment qu'un jugement récent de la Cour d'appel est venu rappeler que les tribunaux n'ont sanctionné que des atteintes sérieuses, objectivement constatables²³ et généralement répétées ou continues au droit du voisinage. Les inconvénients mineurs dont l'appréciation relève de la subjectivité ou de la sensibilité particulière du voisin plaignant ne donnent pas voie à redressement judiciaire. De plus, la Cour d'appel a aussi récemment statué que si l'antériorité de l'usage d'un fonds ne garantit aucun droit acquis dans le contexte d'un recours en droit du voisinage, elle n'en constitue pas moins un élément pertinent pour déterminer si un inconvénient de voisinage peut être considéré déraisonnable²⁴.

²¹ Ciment du Saint-Laurent Inc. c. Barrette, 2008 CSC 64 (CanLII), 2008-11-20.

²² Lexum - Code civil du Québec annoté <http://ccq.lexum.org/ccq/>

²³ Entreprises Auberge du parc Itée c. Site historique du Banc-de-pêche de Paspébiac, 2009 QCCA 257 (CanLII), 2009-02-09

Les inconvénients normaux du voisinage » ne doivent pas être déterminés dans l'abstrait, mais plutôt en tenant compte de l'environnement dans lequel un abus du droit de propriété se serait matérialisé. Les limites de la tolérance que se doivent les voisins seront tracées «suivant la nature ou la situation de leurs fonds, ou suivant les usages locaux»

²⁴ Ibid. [18] « L'antériorité d'un usage fait partie intégrante de l'examen contextuel requis dans les circonstances. La personne qui décide de vivre à proximité d'une source d'inconvénients connue accepte, dans une certaine mesure, les inconvénients normaux de l'environnement où elle s'établit. À l'inverse, la personne qui crée une nouvelle source d'inconvénients dans un milieu résidentiel paisible pourra se voir reprocher de détériorer la qualité du milieu où elle s'installe et d'abuser de son droit de propriété. »

» Dispositions relatives aux recours collectifs

Il est important de souligner que les litiges civils de voisinage visant des inconvénients d'origine industrielle sont fréquemment instruits devant les tribunaux par voie de recours collectifs. Le recours collectif est une procédure²⁵ qui autorise toute personne physique à saisir la Cour supérieure pour réclamer réparation d'une atteinte à un droit au nom d'un groupe de personnes qui peut faire valoir une atteinte identique, similaire ou connexe à leur droit propre.

La personne qui introduit un recours collectif devra d'abord obtenir l'autorisation préalable du tribunal. Le juge saisi de la requête pour autorisation devra alors déterminer la pertinence de procéder par voie de recours collectif. C'est-à-dire plus spécifiquement :

- ▶ que les questions de fait et de droit soulevées sont communes aux membres du groupe;
- ▶ que les faits allégués démontrent une apparence de droit et justifient les conclusions recherchées;
- ▶ que la procédure collective est plus appropriée au cas d'espèce qui lui est soumis, que l'exercice de recours individuels où tous les membres du groupe devraient se porter demandeurs ou donner mandat à l'un d'entre eux;
- ▶ enfin, que la personne qui demande l'autorisation d'exercer un recours collectif est en mesure d'assurer une représentation adéquate des membres du groupe.

Une fois l'autorisation obtenue (ou plus précisément dans les 3 mois de l'obtention de l'autorisation) le représentant confirmé forme sa demande selon les règles ordinaires régissant l'exercice d'une action civile. Un juge est alors spécialement désigné pour entendre le recours collectif sur le fond.

Lorsque le tribunal accueille la demande au fond selon les conclusions recherchées, le jugement final qui condamne le ou les défendeurs à réparer l'atteinte revendiquée dispose des réclamations des membres du groupe collectivement ou individuellement en tenant compte de l'intérêt des membres du groupe selon le cas.

On ajoutera que le régime québécois de recours collectifs comporte une forte dimension sociale. Le législateur a adopté la Loi sur le recours collectif²⁶ laquelle prévoit la constitution d'un Fonds d'aide aux recours collectifs relevant du ministère de la Justice et destiné à défrayer les dépenses encourues par les demandeurs (honoraires d'avocats, frais judiciaires, frais d'expertise...) qui montrent une apparence sérieuse de droit jusqu'à l'issue du procès. Dans la dernière décennie, l'examen de la jurisprudence confirme que cette institution qui facilite l'accès à la justice aux

²⁵ Code de procédure civile, L.R.Q. c. C-25 LIVRE IX LE RECOURS COLLECTIF
<http://www.canlii.org/fr/qc/legis/lois/lrq-c-c-25/derniere/lrq-c-c-25.html>

²⁶ Loi sur le recours collectif L.R.Q., chap. R-2.1
http://www2.publicationsduquebec.gouv.qc.ca/dynamicSearch/telecharge.php?type=2&file=%2F%2FR_2_1%2FR2_1.htm

représentants de la société civile a largement contribué à la multiplication des recours collectifs pour inconvénients de voisinage intentés contre les intérêts industriels.

» **Sensibilisation à la problématique relative aux poursuites «bâillons»
dommageables pour la réputation**

Les stratégies agressives de mobilisation collectives de certains groupes de pression cherchant à promouvoir une cause d'intérêt public peuvent être perçues par les entreprises ciblées comme des menées attentatoires à leur droit légitime de poursuivre leurs intérêts d'affaires. Certaines entreprises ont cherché à se pourvoir en justice, généralement en intentant des recours en diffamation contre des individus ou des organisations se réclamant de la société civile dont les propos parfois malavisés ternissaient l'image de l'entreprise.

Ces recours communément désignés sous leur dénomination américaine de «SLAPP» (Strategic Lawsuit against Public Participation) ou «de poursuites bâillons»²⁷ doivent être aujourd'hui envisagées avec beaucoup de circonspection. D'une part, les «poursuites bâillons» sont largement perçues dans l'opinion publique comme des tentatives d'intimidation contre les initiatives citoyennes et plus généralement comme des atteintes au droit à la liberté d'expression protégée par les Chartes des droits. Elles sont largement médiatisées. Ce qui n'est évidemment pas sans conséquence sur la réputation des entreprises qui engagent des actions judiciaires de cette nature.

D'autre part, la plupart des juridictions, dont le Québec, ont adopté des dispositions législatives pour circonscrire sévèrement les conditions d'exercice des «poursuites bâillons». Ainsi, le Code de procédure civile²⁸ a été amendé à cet effet en 2009 pour y incorporer des règles procédurales particulièrement dissuasives. Ces nouvelles dispositions (article 54 CPC) permettent aux tribunaux de prononcer l'irrecevabilité de toute procédure d'apparence abusive et de renverser sommairement le fardeau de la preuve. Le demandeur, habituellement une grande entreprise, devra alors démontrer que son recours est fondé en fait et en droit, et qu'il n'a pas pour objectif d'empêcher l'expression d'une opinion contraire à ses intérêts. Lorsque le tribunal déclare que la poursuite est abusive, il peut condamner le demandeur au paiement des honoraires et débours extrajudiciaires du défendeur, ainsi qu'au paiement de dommages-intérêts punitifs.

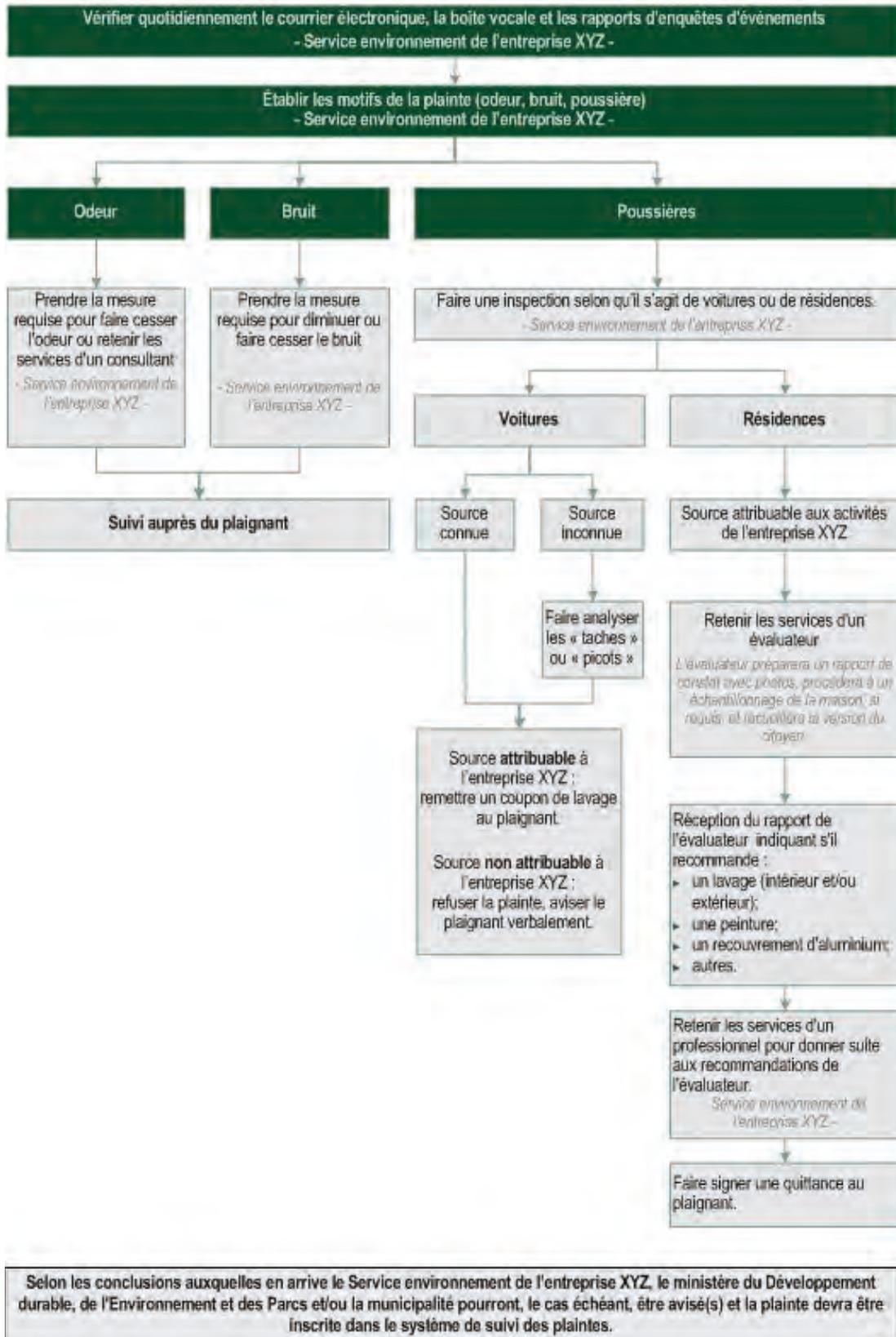
²⁷ Le Ministère de la justice du Québec a retenu le terme de Poursuites stratégiques contre la mobilisation publique
<http://www.justice.gouv.qc.ca/francais/publications/rapports/pdf/slapp.pdf>

²⁸ Loi modifiant le Code de procédure civile pour prévenir l'utilisation abusive des tribunaux et favoriser le respect de la liberté d'expression et la participation des citoyens aux débats publics - Sanctionné le 4 juin 2009
<http://www.liguedesdroits.ca/interventions-nationales/slapp/loiantislapp.html>





ORGANIGRAMME DÉCISIONNEL À RESPECTER LORSQU'UN INCIDENT SURVIENT





TRAITEMENT DE PLAINTES

TRAITEMENT DE PLAINTES PAR LE SUPERVISEUR

BUT

Faciliter le traitement des plaintes internes et externes de manière à respecter l'équité pour tout le monde.

PORTÉE

Cette procédure s'adresse aux superviseurs de l'entreprise XYZ.

RESPONSABILITÉS

Le superviseur a la responsabilité d'enquêter à la suite de la réception d'une plainte et devrait compléter un rapport d'enquête d'événement.

Le gardien de sécurité a la responsabilité d'inscrire la plainte dans le système informatisé de l'entreprise XYZ et d'informer les intervenants relatifs aux plaintes.

Le service de l'environnement de l'entreprise XYZ a la responsabilité de traiter les plaintes reçues.

N.B. En tout temps, lorsqu'une plainte est déposée au poste de garde, le gardien devrait contacter le superviseur de production en fonction. Ce dernier a la responsabilité d'inspecter la voiture. Si la plainte est interne, il procède seul à cette inspection ou demande l'expertise du service de l'environnement. Si la plainte est externe (voisin) et si aucun membre du service de l'environnement n'est présent sur le site, le superviseur devrait inspecter la voiture du plaignant et si la cause est connue, informer le gardien de remettre le coupon de lavage au plaignant sans entrer dans les détails avec le plaignant. À la suite du départ de ce dernier, informer le gardien de la cause à inscrire dans son système informatisé. L'enquête devrait ensuite suivre son cours. Si la cause est inconnue et que le plaignant est un voisin, l'informer du fait que vous ne croyez pas que cela soit attribuable à l'entreprise mais que vous acceptez immédiatement d'enquêter sur ce dossier en lui spécifiant qu'un représentant du service de l'environnement communiquera avec lui pour un suivi.

PROCÉDURE

Lorsqu'un employé ou un voisin formule une plainte au gardien de sécurité, ce dernier l'inscrit dans le système informatisé de traitement des plaintes et il doit aviser le superviseur en service.

Le superviseur en service doit :

S'il connaît la cause à l'origine de la plainte

1. Le superviseur doit donner l'autorisation au gardien de remettre les coupons de lavage de voiture pour les plaintes de poussière attribuables à l'entreprise XYZ (internes et externes);
2. Le superviseur doit compléter immédiatement le rapport d'enquête d'événement;
3. Le superviseur doit envoyer ce rapport dans les plus brefs délais par courrier électronique au service de l'environnement;
4. Si le superviseur découvre que des émissions atmosphériques migrent, tel un nuage, vers les propriétés voisines (même sans avoir reçu de plainte), il doit immédiatement aviser le service de l'environnement et informer le gardien de sécurité de la situation.

S'il ne connaît pas la cause à l'origine de la plainte

1. Le superviseur doit, dans les plus brefs délais, inspecter les installations afin de découvrir la cause;
2. Le superviseur doit, dans les plus brefs délais, compléter le rapport d'enquête d'événement, même s'il ne peut identifier la cause, et il doit informer le superviseur du prochain quart;
3. Si le superviseur découvre que des émissions atmosphériques migrent vers les propriétés voisines (même sans avoir reçu de plainte), il doit immédiatement aviser le service de l'environnement et informer le gardien de sécurité de la situation.

TRAITEMENT DE PLAINTES POUR LES VOITURES

BUT

Faciliter le traitement des plaintes internes et externes de manière à respecter l'équité pour tout le monde.

PORTÉE

Cette procédure s'adresse aux employé(e)s de l'entreprise XYZ et aux résidents de la zone ceinturant notre entreprise.

RESPONSABILITÉS

Les employés de l'entreprise XYZ ainsi que les voisins ont la responsabilité de coopérer en répondant aux questions du gardien de sécurité.

Le gardien de sécurité a la responsabilité d'inscrire la plainte dans le système informatisé de l'entreprise XYZ

Le service de l'environnement de l'entreprise XYZ a la responsabilité de traiter les plaintes reçues.

PROCÉDURE

1. Lorsqu'une personne prétend que sa voiture a subi des inconvénients attribuables aux activités de l'entreprise XYZ, elle doit immédiatement formuler une plainte en se présentant chez l'entreprise XYZ au poste de garde avec sa voiture;
2. Le plaignant doit répondre aux questions du gardien et ce dernier consignera les informations recueillies dans le système informatisé de l'entreprise;
3. Cette personne doit permettre au gardien ou au superviseur de production ou au Service de l'environnement d'inspecter sa voiture;
4. La plainte sera par la suite traitée par le Service de l'environnement de l'entreprise XYZ de la façon suivante :

- a) le Service de l'environnement complète et vérifie les résultats de l'enquête (informations recueillies par le gardien et le superviseur de production);
- b) si la source est attribuable aux activités de l'entreprise XYZ, un coupon de lavage pour l'extérieur de la voiture est remis par le gardien. Dans ce cas, le lavage devra être effectué, dans les 3 jours de la remise du coupon, auprès du sous-traitant retenu par l'entreprise XYZ. Le plaignant devra alors signer un engagement à faire laver la voiture en question dans le délai prescrit.
- c) si la source n'est pas attribuable aux activités de l'entreprise XYZ, le plaignant sera avisé soit en personne ou par téléphone;
- d) si la source est inconnue, le Service de l'environnement peut exiger de prélever sur la voiture du plaignant un échantillon afin de le faire analyser par un laboratoire indépendant, et, sur la base des résultats obtenus, le Service de l'environnement peut, soit délivrer un coupon de lavage pour l'extérieur de la voiture, soit refuser la plainte selon les modalités précédemment décrites;
- e) lorsque la plainte peut être traitée sans avoir à recourir à un échantillonnage, le délai de traitement est rapide;
- f) lorsque le Service de l'environnement doit recourir à un échantillonnage afin de déterminer la source de l'événement, alors le délai de traitement peut être d'une durée maximale de 30 jours.

TRAITEMENT DE PLAINTES POUR LES DOMMAGES À DES RÉSIDENCES

BUT

Faciliter le traitement des plaintes internes et externes de manière à respecter l'équité pour tout le monde.

PORTÉE

Cette procédure s'adresse aux résidents de la zone ceinturant notre entreprise.

RESPONSABILITÉS

Les voisins ont la responsabilité de coopérer en répondant aux questions du gardien de sécurité.

Le gardien de sécurité a la responsabilité d'inscrire la plainte dans le système informatisé de l'entreprise XYZ

Le service de l'environnement de l'entreprise XYZ a la responsabilité de traiter les plaintes reçues.

PROCÉDURE

1. Lorsqu'un voisin prétend subir des inconvénients à sa maison ou à des annexes attribuables à l'entreprise XYZ, il doit immédiatement formuler une plainte par téléphone ou en se présentant au poste de garde de l'entreprise;

2. Le plaignant doit répondre aux questions du gardien et ce dernier consignera les informations recueillies dans le système informatisé de l'entreprise;
3. La plainte sera par la suite traitée par le Service de l'environnement de l'entreprise XYZ de la façon suivante :
 - a) le Service de l'environnement complète et vérifie les résultats de l'enquête (informations recueillies par le gardien et le superviseur de production);
 - b) le Service de l'environnement mandate un expert pour inspecter la résidence ou l'annexe du voisin;
 - c) le voisin doit répondre aux questions de cet expert et lui permettre de prendre des photos et, le cas échéant, de prélever un échantillon;
 - d) l'expert remet son rapport au Service de l'environnement dans un délai raisonnable;
 - e) si la source est attribuable aux activités de l'entreprise XYZ, le Service de l'environnement retient les services d'un professionnel, le voisin est avisé et doit alors signer une quittance;
 - f) si la source n'est pas attribuable aux activités de l'entreprise XYZ, le voisin est avisé du refus par téléphone;
 - g) si la source est inconnue, un échantillon est analysé et, selon les résultats du laboratoire, le Service de l'environnement accepte de donner suite à la plainte selon les modalités prévues à l'alinéa e) si la source est attribuable aux activités de l'entreprise XYZ. Si la source n'est pas attribuable aux activités de l'entreprise XYZ, cette dernière refuse de donner suite à la plainte selon les modalités de l'alinéa f)
 - h) le délai de traitement varie de quelques jours à plusieurs semaines selon les circonstances en cause.





MODÈLE DE LETTRE LORS DE TRAVAUX

COMMUNIQUÉ – COMMUNIQUÉ – COMMUNIQUÉ

DATE :

AUX : Résidants ceinturant l'entreprise XYZ

OBJET : AVERTISSEMENT DE TRAVAUX DE DÉMOLITION

Par la présente, nous vous informons que l'entreprise doit procéder au retrait d'un réservoir qui était destiné au traitement interne de nos eaux de procédés. Ces travaux sont requis en raison du fait que

Ce réservoir sera retiré de notre parc de réservoirs en utilisant une grue et il sera déposé sur le sol. L'isolation qui l'entourait pour préserver le contenu du gel sera retirée.

Afin de pouvoir transporter ce réservoir hors de notre propriété, des travaux de démolition seront nécessaires. Un équipement similaire à une pelle mécanique sera utilisé sur les lieux avec une pince pour découper le réservoir en morceaux. Ces travaux pourraient engendrer du bruit pour les résidants dont les résidences qui se retrouvent sur le boulevard

Les morceaux d'acier seront par la suite acheminés chez un recycleur de métal.

Les travaux de démolition devraient débuter le et ne devraient pas s'étirer sur une période de plus de deux jours de travail.

Les entrepreneurs qui procéderont à ces travaux de démolition débuteront leur journée de travail à compter de 7 h 30 et termineront vers 16 h 30.

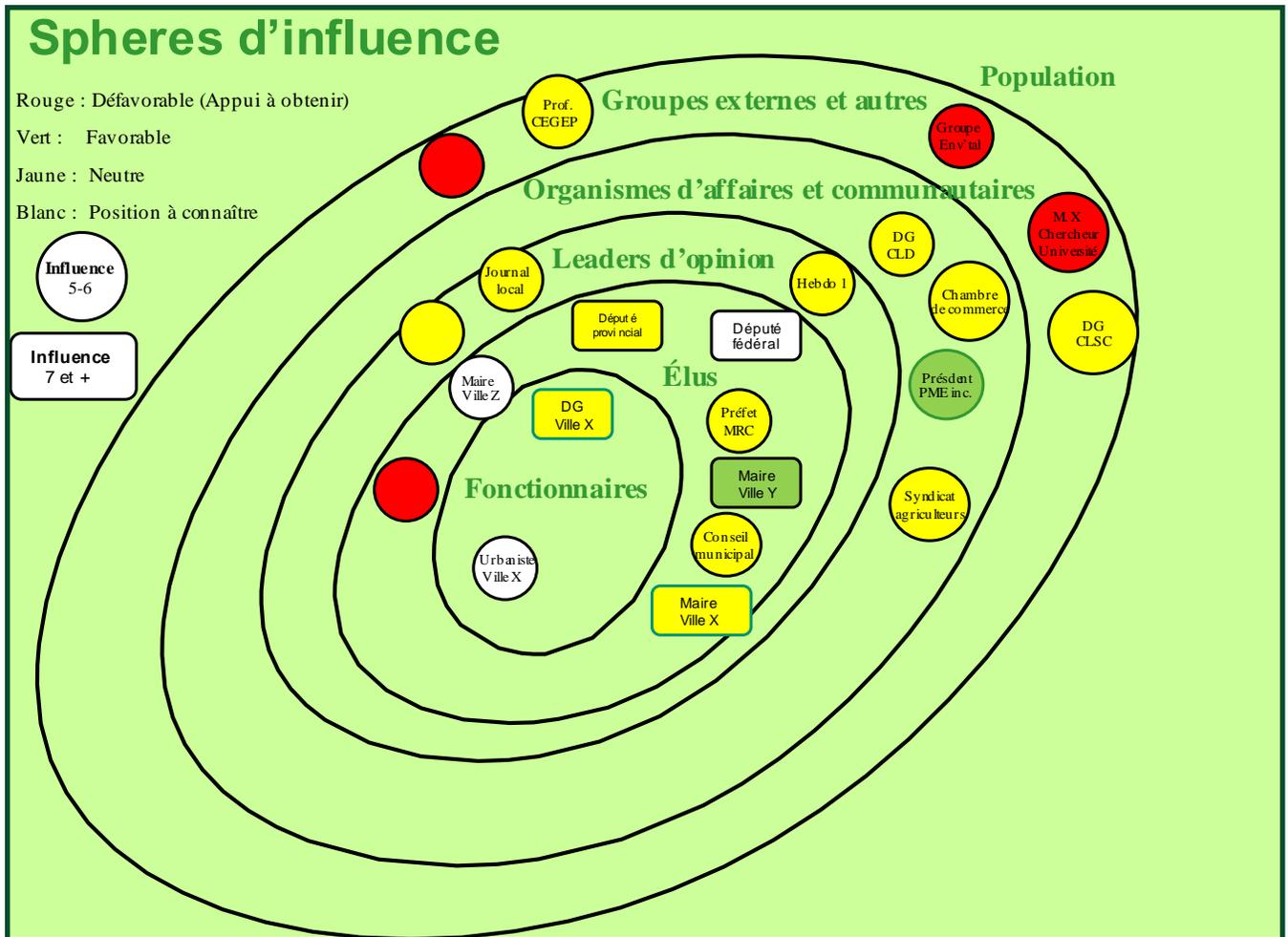
Nous tenons à nous excuser à l'avance pour les incon vénients que ces travaux pourront entraîner pour les résidants ceinturant notre entreprise et nous vous remercions de votre compréhension.

Pour toutes informations supplémentaires, vous pouvez contacter Mme X au numéro suivant durant les heures normales de bureau. En tout temps, vous pouvez rejoindre le gardien de sécurité au

Directeur



SPHÈRE D'INFLUENCE DES PARTIES PRENANTES





Collectivité : habitants d'un territoire organisé en circonscription administrative (ville, municipalité régionale).

Communauté de proximité, communauté avoisinante : communauté située dans un périmètre relativement proche d'une entreprise. Elle regroupe à la fois les voisins, les groupements, structures et autorités publiques qui visent à défendre ou appuyer les intérêts des voisins des entreprises (source : Acertys).

Gouvernance : Système au moyen duquel une organisation prend et applique des décisions dans le but d'atteindre ses objectifs. (source : ISO 26000).

Inconvénient (en anglais «nuisance»): Action d'un altéragène qui comporte un risque notable pour la santé, le bien-être de l'homme ou qui peut atteindre indirectement celui-ci par des répercussions sur son patrimoine naturel, culturel ou économique (source : Grand dictionnaire terminologique de l'Office de la langue française).

Partie prenante : Individu ou groupe ayant un intérêt dans les décisions ou activités d'une organisation (source :ISO 26000).

Responsabilité sociétale d'entreprise connue aussi sous le nom de responsabilité sociale d'entreprise : Responsabilité d'une organisation vis-à-vis des impacts de ses décisions et activités sur la société et sur l'environnement, se traduisant par un comportement éthique et transparent qui

- contribue au développement durable, à la santé et au bien-être de la société ;
- prend en compte les attentes des parties prenantes ;
- respecte les lois en vigueur et qui est en accord avec les normes internationales de comportement; et qui est intégré dans l'ensemble de l'organisation et mis en oeuvre dans ses relations

(source : ISO 26000).

Troubles de voisinage: Inconvénients causés par des voisins, peu importe leur nature. Dans certaines situations, ces inconvénients peuvent devenir si importants qu'ils empêchent de profiter pleinement d'une propriété. (source :educaloi.qc.ca).

Veille informationnelle et vigie : Surveillance de la parution de l'information pertinente à un sujet (par exemple, changement de zonage, nouveaux projets dans la communauté) par des actions de recherche, de traitement et de diffusion en vue de son exploitation éventuelle par des personnes pour qui elle s'avère utile (source : etudoc) ou encore activité de surveillance permanente de l'environnement interne ou externe d'une organisation, qui doit permettre un repérage de signes ou d'indices révélateurs de changements importants. (source : Grand dictionnaire terminologique de l'Office de la langue française).

Voisinage : Proximité d'habitation susceptible de créer des liens d'intérêts communs (source : Grand dictionnaire terminologique de l'Office de la langue française). Dans l'arrêt *Ciment du St-Laurent c. Barrette*, la Cour suprême a pris position en faveur d'une interprétation libérale de la notion de voisinage sans qu'il soit nécessaire que les propriétés des voisins soient contiguës tout en reconnaissant que ce terme exige « une certaine proximité géographique entre l'inconvénient et sa source ». Selon la Cour Suprême, l'article 976 C.c.Q., qui prévoit que les voisins se doivent de tolérer les inconvénients normaux de voisinage, peut bénéficier à tous les résidents du voisinage affectés par les opérations de l'entreprise qu'ils soient propriétaires, locataires ou occupants et qu'ils soient voisins immédiats ou plus éloignés.

Le CPEQ est un organisme dynamique qui voit à la promotion de l'environnement et du développement durable au sein des entreprises du Québec et qui offre toute une panoplie de services à ses membres.

Joignez-vous à nous et contribuez au développement durable.



640, rue Saint-Paul Ouest, bureau 504, Montréal (Québec) H3C 1L9

Téléphone : (514) 393-1122 ~ Télécopieur : (514) 393-1146

Courriel : info@cpeq.org

Pour plus d'information : www.cpeq.org

CAS HORS QUÉBEC

WASTE SERVICES PROPERTY VALUE PROTECTION PROGRAM

This document describes the Property Value Protection Program which will be available to a Benefiting Property Owner. The Program will only be available to owners of Benefiting Properties on the Effective Date. If the owner of a Benefiting Property has sold the property between the Effective Date and the date on which this Program is implemented by BFI Canada Inc. ("BFI"), then the Program shall not apply to such property, it being the intention that the Program will apply only to the first sale of a Benefiting Property after the implementation of the Program.

Definitions

- (a) "Benefiting Property" means each of the properties used exclusively for residential purposes, in relation to which there are no environmental issues or concerns, listed in Schedule "A" hereto which are within the area designated on Schedule "B" hereto (the "Catchment Area") and in respect of which the Benefiting Property Owner has entered into an agreement with BFI pursuant to Section 3.0 hereof. If after the date that BFI implements the Program, a property which would otherwise qualify as a Benefiting Property is used for commercial purposes or is used in a manner which results in environmental issues or concerns in relation to it, such property will not qualify for participation in the Program;
- (b) "Benefiting Property Owner" means the registered owner or owners of a Benefiting Property, who at the time of entering into an agreement with BFI has or have been the registered owner or owners thereof continuously since the Effective Date. For purposes of this definition, a registered owner who acquires an interest in a Benefiting Property as the

beneficiary of the estate of a registered owner of a Benefiting Property shall be deemed to be a Benefiting Property Owner for the purposes of this document;

- (c) “Certified Real Estate Appraiser” means a real estate appraiser holding the designation: CRA, (Canadian Residential Appraiser) or AACI, P. App (Accredited Appraiser Canadian Institute) as awarded by the Appraisal Institute of Canada;
- (d) “Effective Date” means November 25, 2005;
- (e) “Landfill” means the Navan Road Landfill owned and operated by BFI;
- (f) “Listing Price” means the price at which the Benefiting Property is listed for sale as determined in accordance with the provisions of Section 4 or 5 hereof;
- (f) “Market Value” means the amount that the Benefiting Property might be expected to realize if it were sold in the open market by a willing seller to a willing buyer at the date the Agreement is entered into between BFI and the Benefiting Property Owner pursuant to Section 3.1 hereof, with the exception that the Benefiting Property shall be valued as if the active Landfill does not exist;
- (g) “Program” means the Property Value Protection Program established by BFI as described herein;
- (h) “Protected Value” means the initial Listing Price established for a Benefiting Property through the appraisal process described in this document;
- (i) “BFI” means BFI Canada Inc the successor to Waste Services (CA) Inc., the owner and operator of the Landfill.

1. Intent of the Property Value Protection Program

1.0 It is the intent of this Program to provide property value protection to a Benefiting Property Owner.

2. Duration of the Program

2.0 The Program will be in effect commencing on November 1, 2011 and ending when the Landfill ceases to accept waste for disposal.

3.0 Agreement Required

3.1 If a Benefiting Property Owner wishes to avail himself or herself of the benefits of the Program, then, before listing the Benefiting Property for sale, a Benefiting Property Owner must, during the time that the Program is in effect:

- (i) notify BFI in writing of a desire to sell a Benefiting Property, in its entirety, on the open market, and at arm's length using the form attached as Schedule "C" (the "Listing Notice"); and
- (ii) execute and deliver an agreement with BFI pursuant to which the Benefiting Property Owner will agree to comply with the terms and conditions of the Program as herein set out (the "Program Agreement").

3.2 If BFI receives a Listing Notice from a Benefiting Property Owner, BFI will enter into a Program Agreement with such Benefiting Property Owner pursuant to which BFI will agree to comply with the terms and conditions of the Program as set out herein.

4.0 Appraisals of Benefiting Property

- 4.1 BFI will, at its sole cost and expense, within ten (10) days of the date of entering into a Program Agreement, order an appraisal of the Market Value of the Benefiting Property from a third party, independent, Certified Real Estate Appraiser (the “Initial Appraisal”). A copy of the Initial Appraisal will be provided by BFI forthwith after its receipt to a Benefiting Property Owner. Where the Initial Appraisal provides a range of a low and high Market Values, the Initial Appraisal Price shall be the mid-point of the low and the high Market Values set by the Initial Appraisal. The Benefiting Property Owner (s) may also elect, at his or her sole cost and expense to obtain an appraisal of the Market Value of the Benefiting Property from a third party, independent Certified Real Estate Appraiser (the “Owner Appraisal”) and will, if they so elect, advise BFI of their election and provide BFI with a copy of the Owner Appraisal. If a Benefiting Property Owner elects to obtain an Owner Appraisal, then the Listing Price shall be determined in the same manner as if the Benefiting Property Owner objected to the Initial Appraisal and the Owner Appraisal shall be treated as a Second Appraisal pursuant to the provisions of Section 5.0 hereof.
- 4.2 If a Benefiting Property Owner objects to the Initial Appraisal, then such Benefiting Property Owner(s) shall give notice in writing of such objection to BFI within fifteen (15) days of receipt of the Initial Appraisal (the “Objection Period”), and may exercise their right to have an additional appraisal completed pursuant to paragraph 5 hereof, instead of listing the Benefiting Property pursuant to Section 4.4 hereof. The Benefiting Property Owner(s) will notify BFI in writing of their intention within the Objection Period.

4.3 If BFI wishes to purchase the Benefiting Property for the Market Value as set out in the Initial Appraisal (the “Initial Appraisal Price”) and the Benefiting Property Owner has not given notice of objection prior to the expiration of the Objection Period , BFI shall have 15 days from the expiration of the Objection Period (the “Option Notice Period”), within which it may provide notice in writing to the Benefiting Property Owner that BFI elects to purchase the Benefiting Property for the Initial Appraisal Price (the “Option Notice”). In the event that BFI exercises its option to purchase the Benefiting Property by delivering an Option Notice, the closing date for the transaction shall be chosen by the Benefiting Property Owner, at their sole option, provided that the closing date shall not be less than 30 days nor more than 180 days from the date on which BFI delivered the Option Notice. No chattels shall be included in the purchase and no fixtures shall be excluded from the purchase. The last date for requisitions shall be 25 days from the date of delivery of the Option Notice. All other terms and conditions of the purchase shall be governed by the standard residential freehold resale Agreement of Purchase and Sale in use by members of the Ottawa Real Estate Board as of the date of the Option Notice (the “**OREA Agreement**”), with BFI being the Buyer for the purposes of the OREA Agreement and the Benefiting Property owner being the Seller. A copy of the OREA Agreement currently in use in Ottawa is attached as Schedule “D” to this Agreement.

4.4 If the Benefiting Property Owner does not object to the Initial Appraisal and BFI does not deliver an Option Notice pursuant to Section 4.3 above, then the Benefiting Property Owner shall within thirty (30) days of expiration of the Objection Period list the property for sale on the open market with a registered third party real estate agent through the Multiple Listing

Service®, at the Initial Appraisal Price and pursuant to the Program and the Program Agreement.

5.0 Dispute of Appraisal Results by Benefiting Property Owner

- 5.1 If the Benefiting Property Owner gives notice in accordance with Section 4.2 above and wish to participate in the Program, then they will, within 10 days of giving notice in accordance with Section 4.2, order another third-party, independent appraisal by a Certified Real Estate Appraiser of the Market Value of the Benefiting Property (the “Second Appraisal”), at the cost of Benefiting Property Owner and will provide a copy of same to BFI upon receipt. If there is a difference of less than 10% between the Initial Appraisal Price and the Market Value of the Benefiting Property determined by the Second Appraisal (the “Second Appraisal Price”), then the Listing Price for the Benefiting Property will be the average of the Initial Appraisal Price and the Second Appraisal Price. Where the Second Appraisal provides a range of a low and high Market Values, the Second Appraisal Price shall be the mid-point of the low and the high Market Values set by the Second Appraisal. If the difference between the Initial Appraisal Price and the Second Appraisal Price is greater than 10%, then the appraiser retained to complete the Initial Appraisal and the appraiser retained to complete the Second Appraisal shall agree on a third, third-party, independent Certified Real Estate Appraiser who will be retained at BFI’s sole cost and expense, to prepare an appraisal (the “Third Appraisal”) of the Market Value of the Benefiting Property (the “Third Appraisal Price”). Where the Third Appraisal provides a range of a low and high Market Values, the Third Appraisal Price shall be the mid-point of the low and high Market Value set by the Third Appraisal. In the event a Third Appraisal is obtained, the Listing Price of the Benefiting Property will be the market price established in the Initial Appraisal, the

Second Appraisal or the Third Appraisal which is neither the lowest nor the highest of the Initial Appraisal Price, the Second Appraisal Price and the Third Appraisal Price. By way of example, if the Initial Appraisal Price is \$350,000.00, the Second Appraisal Price is \$300,000.00 and the Third Appraisal Price is \$375,000.00, the Listing Price will be \$350,000.

5.2 If BFI wishes to purchase the Benefiting Property at the Listing Price established pursuant to this Section 5, BFI shall have 15 days following determination of the Listing Price (the "Option Notice Period"), within which it may provide notice in writing to the Benefiting Property Owner that BFI elects to purchase the Benefiting Property for the Listing Price established pursuant to this Section 5.0 (the "Option Notice"). In the event that BFI exercises its option to purchase the Benefiting Property by delivering an Option Notice, the closing date for the transaction shall be chosen by the Benefiting Property Owner provided that the closing date shall not be less than 30 days nor more than 180 days from the date on which BFI delivered the Option Notice. No chattels shall be included in the purchase and no fixtures shall be excluded from the purchase. The last date for requisitions shall be 25 days from the date of delivery of the Option Notice. All other terms and conditions of the purchase shall be governed by the OREA Agreement, with BFI being the Buyer for the purposes of the OREA Agreement and the Benefiting Property owner being the Seller. A copy of the OREA Agreement currently in use in Ottawa is attached as Schedule "D" to this Agreement.

5.3 If BFI does not deliver an Option Notice pursuant to Section 5.2 above, then the Benefiting Property Owner shall, within thirty (30) days following determination of the Listing Price pursuant to this Section 5, list the property for sale on the open market for a price equal to

the Listing Price with a registered third party real estate agent through the Multiple Listing Service® and pursuant to the Program and the Program Agreement.

6.0 Program Application on Sale to a Third Party

6.1 Once listed pursuant to Section 4 or 5 hereof, the Benefiting Property shall be listed for a period of at least three (3) months unless sold prior to the expiration of such three (3) month period pursuant to the terms of the Program and the Program Agreement. The Benefiting Property Owner may elect to extend the listing of the Benefiting Property for sale beyond the three (3) month period for additional periods of three (3) months on a rolling basis, by written notice to BFI. During the period that the Benefiting Property is listed for sale, the Benefiting Property Owner will make reasonable efforts to sell the Benefiting Property to a bona fide third party purchaser for its Listing Price. After 30 days from the date of the original listing, the Benefiting Property Owner may elect to decrease the Listing Price by not more than 5%. Thereafter, and for as long as the Benefiting Property is listed for sale, the Benefiting Property Owner may decrease the Listing Price by not more than 5% every 30 days until the Benefiting Property is sold, provided that the Benefiting Property Owner shall give BFI no less than 7 days notice in writing of his intention each time he is going to decrease the Listing Price. Decreasing the Listing Price in this manner shall not affect the entitlement to compensation under this agreement. The Protected Value shall always be the initial Listing Price.

6.2 (a) Subject to Section 6.2 (b) below, if the Benefiting Property Owner receives a bona fide arms length offer to purchase the Benefiting Property for a purchase price that is less than the Listing Price but greater than 90% of the Listing Price and which the Benefiting Property

Owner accepts, then the Benefitting Property Owner shall provide a copy of the third party offer to BFI, as accepted, within ten (10) days of such acceptance, accompanied by a sworn affidavit of the Benefitting Property Owner attesting as to (i) the identity of the purchaser of the Benefitting Property, (ii) any relationship (whether by marriage, birth or other) that the proposed purchaser has with the Benefitting Property Owner, or if none, affirming that there is no such relationship, and (iii) that a true and complete copy of the bona fide third party offer to purchase has been provided to BFI. The Benefitting Property Owner shall provide confirmation in writing to BFI of the completion of the sale of the Benefitting Property, within ten (10) days of its closing, including a copy of the closing statement confirming the sale price of the Benefitting Property to the third party purchaser.

(b) Notwithstanding the foregoing provisions, if the Benefitting Property Owner receives a bona fide third party offer to purchase the Benefitting Property for a purchase price that is less than ninety percent (90%) of its Listing Price, as the same may be adjusted in accordance with Section 6.1 above (the "Third Party Offer"), which the Benefitting Property Owner proposes to accept, then before accepting such Third Party Offer, the Benefitting Property Owner shall provide BFI with a true and complete copy of the Third Party Offer, accompanied by the affidavit required pursuant to Section 6.2 (a) above, and BFI shall have a right, exercised by notice in writing delivered to the Benefitting Property Owner(s) within ten (10) days of receipt by BFI of the Third Party Offer and affidavit, to purchase the Benefitting Property for the Listing Price. If BFI gives notice of the exercise of its purchase right within such ten (10) day period, then the Benefitting Property Owner shall not accept the Third Party Offer and BFI shall be bound to complete the purchase of the eligible property for the Listing Price and otherwise on the same terms and conditions as set out in

the Third Party Offer. If BFI does not give notice of exercise of its purchase right, then the Benefiting Property Owner may complete the sale to the third party named in and otherwise in accordance with the Third Party Offer and the Benefiting Property Owner shall provide confirmation in writing to BFI of the completion of the sale in accordance with the Third Party Offer, within ten (10) days of its closing, including a copy of the closing statement confirming the sale price of the Benefiting Property to the third party purchaser named in the Third Party Offer.

- 6.3 Provided that the Benefiting Property Owner has complied with the Program and the Program Agreement, BFI will pay an amount equal to the difference between the actual selling price of the Benefiting Property and the Protected Value to the Benefiting Property Owner, no later than sixty (60) days following the closing of the sale of the Benefiting Property to the bona fide arms length purchaser named in the offer submitted to BFI pursuant to Section 6.2 hereof.
- 6.4 Nothing herein will require BFI to pay or reimburse a Benefiting Property Owner for any real estate commission or other costs, expenses or compensation arising from, or related to the sale of the Benefiting Property or the move of the Benefiting Property Owner from the Benefiting Property.
- 6.5 All of the obligations of BFI under the Program are conditional on the Benefiting Property Owner providing representatives of the appraiser(s) appointed by BFI pursuant to the

Program, with such access to the Benefiting Property as such representatives may reasonably require for purposes of conducting appraisals, provided that they shall be accompanied by the Benefiting Property Owner or representative(s) of the Benefiting Property Owner, if the Benefiting Property Owner so requires.

- 6.6 Any Benefiting Owner may opt out of the Program at any time prior to completion of a sale to a third party or the creation of a binding contract to sell the Benefiting Property to BFI on notice in writing to BFI. If a Benefiting Owner elects to opt out of the Program, such Benefiting Property Owner shall not thereafter be permitted to avail himself or herself of the Program.

SCHEDULE "A"

LIST OF PROPERTIES WITHIN CATCHMENT AREA

BFI PVPP Property List in Catchment Area- November 2011 - DRAFT

	ADDRESS	Lot Number	CURRENT OWNER	Previous Owner	Mailing Address
1	3237 Navan Rd.	CON 4 OF PT LOT 4 RP 5R11511;PARTS 1 AND 3	Sabita Khandelwal	Denis & Monique Berube	RR#2 Navan, Ontario K4B 1H9
2	3241 Navan Rd.	CON 4 OF PT LOT 4 RP5R11511;PART 2	Suzanne Thibault	same	RR#2 Navan, Ontario K4B 1H9
3	3252 Navan Rd.	CON 4 OF PT LOT 4	Ih Chu & Shih Ping Sun	same	1967 Camborne Cres. Ottawa, ON K1H 7B6
4	3253 Navan Rd.	CON 4 OF PT LOT 4	1561976 Ontario Inc.	(Ashcroft)	18 Antares, Nepean, ON K2E 1E9
5	3270 Navan Rd.	CON 4 OF PT LOT 4	Raymond Lanoue & Monique Bellec	same	P.O. Box 102 Stn. Main, Navan, ON K4B 1J3
6	3303 Navan Rd.	CON 4 OF PT LOT 4	1561976 Ontario Inc.	property not listed (Ashcroft)	18 Antares, Nepean, ON K2E 1E9
7	3318 Navan Rd.	CON 4 OF PT LOT 4 304.4 FR X;323.1 ES X 229.45 RR X486;WS	Sofia Fendrykowski	John & Sofia Fendrykowski	RR#2 Navan, Ontario K4B 1H9
8	3320 Navan Rd.	CON 4 OF PT LOT 4	Jean & Denise Sicard	same	RR#2 Navan, Ontario K4B 1H9
9	3323 Navan Rd.	CON 4 OF PT LOT 4	1561976 Ontario Inc.	1561976 Ontario Inc. (Ashcroft)	18 Antares, Nepean, ON K2E 1E9
10	3329 Navan Rd.	CON 4 OF PT LOT 4	Claude Roy	same	RR#2 Navan, Ontario K4B 1H9
11	3330 Navan Rd.	CON 4 OF PT LOT 4	Pelagia Jarzabek	same	RR#2 Navan, Ontario K4B 1H9
12	3341 Navan Rd.	CON 4 OF PT LOT 4	1561976 Ontario Inc.	same (Ashcroft)	18 Antares, Nepean, ON K2E 1E9
13	3346 Navan Rd.	CON 4 OF PT LOT 3 RP 5R-6669;PART 1 & 2	Marette Meghar	same	RR#2 Navan, Ontario K4B 1H9
14	3445 Navan Rd.	CON 4 OF PT LOT 3	Richard Cleroux	same	2567 Navan Rd., RR#9, Navan ON K1C 7G4
15	3349 Navan Rd.	CON 4 OF PT LOT 3 RP;5R-12779 PARTS 1 AND 2 RP;5R-1488 PART 2	Rendez-Vous Des Aines Francophones d'Ottawa	same	3349 Navan Rd. Navan, Ontario K4B 1H9
16	3457 Navan Rd.	CON 4 OF PT LOT 3	Sabita Khandelwal	same	RR#2 Navan, Ontario K4B 1H9
17	3463 Navan Rd.	CON 4 PT LOT 3 AND RP 5R1041;PART 1 AND RP 4R21430 PART 1	Georges & Claire Poirier	Georges Poirier	RR#2 Navan, Ontario K4B 1H9
18	3471 Navan Rd.	GLOUCESTER CON 4 PT LOT 3	Normand, Simone & Estate of Patrick Boucher	Estate of Patrick Boucher	1426 McFadden Rd. RR#1 Navan, ON K4B 1H8
19	3487 Navan Rd.	CON 4 OF PT LOT 2	Gagnon, Anita	same	RR#2 Navan, Ontario K4B 1H9
20	3495 Navan Rd.	CON 4 OF PT LOT 2	Eloda Wachsumth	Klaus & Eloda Wachsumth	RR#2 Navan, Ontario K4B 1H9
21	3509 Navan Rd.	CON 4 OF PT LOT 2	Eloda & Klaus Wachsumth	Klaus & Eloda Wachsumth	P.O. Box 111, Stn. Main, Navan, ON K4B 1J3
22	3533 Navan Rd.	CON 4 OF PT LOT 2	813720 Ontario Ltd.	same	1197 Jerome Cres., Orleans, ON K1C 2A7
23	3553 Navan Rd.	CON 4 OF PT LOT 2	Jacques & Nicole Regnier	same	RR#2 Navan, Ontario K4B 1H9
24	3565 Navan Rd.	CON 4 OF PT LOT 2	Denis Bergeron & Denise Veilleneuve	same	RR#2 Navan, Ontario K4B 1H9
25	3573 Navan Rd.	CON 4 OF N PT LOT 2 RP;4R21216 PARTS 1 AND 4	Marion-Inga and Nando Farinaccio	Carmen Cote, Aline Dutrisac & Paul Bergeron	RR#2 Navan, Ontario K4B 1H9
26	3583 Navan Rd.	GLOUCESTER CON 4 OF N PT LOT;2 RP 4R21216 PARTS 2 AND 5	Paul & Louise Bergeron	same	RR#2 Navan, Ontario K4B 1H9
27	3585 Navan Rd.	CON 4 OF PT LOT 2	Paul & Denise Cleroux	same	RR#2 Navan, Ontario K4B 1H9
28	3588 Navan Rd.	CON 4 OF PT LOT 2 RP5R9466;PART 1	Lise Cleroux	Lucien A. Cleroux	RR#2 Navan, Ontario K4B 1H9
29	3602 Navan Rd.	CON 4 OF PT LOT 2	Michel & Emile Abdelnour	same	RR#2 Navan, Ontario K4B 1H9
30	3603 Navan Rd.	CON 4 OF N PT LOT 2 RP;5R5811 PARTS 4 AND 5	Robert Gravelle	Sylvina Gravelle	RR#2 Navan, Ontario K4B 1H9
31	3609 Navan Rd.	CON 4 OF N PT LOT 2 RP5R5811;PART 3	Robert Gravelle	same	RR#2 Navan, Ontario K4B 1H9
32	3612 Navan Rd.	CON 4 OF PT LOT 2	Nino Cappellazzi	same	175 Ivy Cres. Ottawa, ON K1M 1X7
33	3613 Navan Rd.	CON 4 OF N PT LOT 2	David & Kelly Tersigni	Marie Leeson	788 May St. Ottawa, ON K1K 3H3
34	3625 Navan Rd.	CON 4 OF PT LOT 1	Jacques Lemieux	Jerome Cleroux	RR#2 Navan, Ontario K4B 1H9
35	3626 Navan Rd.	CON 4 OF PT LOT 2	David H. Lavergne	same	RR#2 Navan, Ontario K4B 1H9
36	3628 Navan Rd.	CON 4 OF W PT LOT 1 RP5R6906;PART 1	Construction Lien - Russ Keenan Enter Inc. Benoit	Reinhold Herr, Erika Herr	5460 Canotek Rd. Unit 109, Gloucester, ON K1J 9H2
37	3629 Navan Rd.	CON 4 OF PT LOT 1	Rene & Odette Lefebvre	same	RR#2 Navan, Ontario K4B 1H9
38	3630 Navan Rd.	CON 4 OF PT LOT 1 RP;5R-12298 PART 1	Aartee Khandelwal	Same	RR#2 Navan, Ontario K4B 1H9
39	3649 Navan Rd.	Con. 4 OF PT Lot 1	Helene Cleroux	same	RR#2 Navan, Ontario K4B 1H9
40	3650 Navan Rd.	CON 4 OF PT LOT 1	Marc Andre Bolduc	same	1450 Cumberland Ridge Rd. Cumberland ON K4C 1E1
41	3651 Navan Rd.	Con. 4 OF PT Lot 1	Murielle & Vincent Levasseur	same	RR#2 Navan, Ontario K4B 1H9
42	3652 Navan Rd.	Con. 4 OF PT Lot 1 RP 5R1-4410	Pierre Casutt & Helene Corbeil	Denis & Danielle Cleroux	RR#2 Navan, Ontario K4B 1H9
43	3654 Navan Rd.	Con. 4 OF PT Lot 1	Carmen Cote	Fernand Cote and Carmen Cote	RR#2 Navan, Ontario K4B 1H9
44	3659 Navan Rd.	CON 4 (OF) PT LOT 1 RP;5R4027 PT 1	Community Hall - City of Ottawa	same	
45	3661 Navan Rd.	Con. 4 OF PT Lot 1 RP 5R-4340	David P. Beauvais & Rosanne Zentner	same	RR#2 Stn. Main, Navan Ontario K4B 1H9

	ADDRESS	Lot Number	CURRENT OWNER	Previous Owner	Mailing Address
46	3667 Navan Rd.	Con. 4 OF PT Lot 1 RP 5R-4340	Robert and Theresa Curley	same	RR#2 Navan, Ontario K4B 1H9
47	3670 Navan Rd.	CON 4 OF PT LOT 1 RP4R-15091;PART 1	Listed as 3675 - no info		
48	3675 Navan Rd.	Con. 4 OF PT Lot 1 RP 4R-15091	Leon G. & Noella Desbiens	same	RR#2 Navan, Ontario K4B 1H9
49	3680 Navan Rd.	Con. 4 OF PT Lot 1 RP 5R1-502	Jeff Lanoue	same	RR#2 Navan, Ontario K4B 1H9
50	3683 Navan Rd.	Con. 11 PT Lot 7 50R-651	Edouard & Denise Cleroux	Edouard & Denise Cleroux	RR#2 Navan, Ontario K4B 1H9
51	3686/88 Navan Rd.	Con. OF PT LOT 1, PART 1, 2 & 3	Paul Doran (listed as 778561 Ontario Inc.)	same	
52	3689 Navan Rd.	CON 4 OF PT LOT 1	Navan Food Centre	same	RR#2 Navan, Ontario K4B 1H9
53	3690 Navan Rd.	Con. 4 OF SPT Lot 1	Stella Ward	same	RR#2 Navan, Ontario K4B 1H9
54	3708 Navan Rd.	Con. 4 OF PT Lot 1 RP	The Game Professional Miniature Golf Inc.	same	471 Marjolaine St., Orleans, ON K4A 1X7
55	3713 Navan Rd.	CON 4 OF PT LOT 1 RP 5R2242;PART 2	Caisse Populaire Trillium	same	1173 Cyrville Rd, Gloucester, ON K1J 7H6
56	3714 Navan Rd.	RP 5R-1137 PARTS 1 & 2	Gerald & Nicole Lefebvre - APlus Transmission	same	RR#2 Navan, Ontario K4B 1H9
57	3718 Navan Rd.	CON 4 OF PT LOT 1 RP 5R3258;PART 3	Marcel Levesque	same	6674 Leblond St. Orleans, ON K1C 1J8
58	3737 Navan Rd.	CON 11 PT LOT 6	Roman Catholic Episcopal Corp	same	
59	3739 Navan Rd.	CON 11 PT LOT 6	Roman Catholic Episcopal Corp	same	
60	3772 Navan Rd.	Con. 11 PT Lot 6 RP 50R-2823	Denis Dumouchel	Dorilde & Vincent Chiasson	RR#2 Navan, Ontario K4B 1H9
61	3790 Navan Rd.	Con. 11 PT Lot 6 RP 50R-5203	Andre Gauthier & Diane Morris	Mohamed B. Chouani	RR#2 Navan, Ontario K4B 1H9
62	3796 Navan Rd.	Con. 11 PT Lot 7 RP 50R-2542	Alain Dumouchel	Denis Dumouchel	RR#2 Navan, Ontario K4B 1H9
63	3808 Navan Rd.	Con. 11 PT Lot 7 RP 50R-4485	Diane Morris & Andre Gauthier	same	RR#2 Navan, Ontario K4B 1H9
64	3814 Navan Rd.	Con. 11 PT Lot 7 RP 50R-4485	Iman Ibrahim & Barry Haden	Rachelle Robinson	RR#2 Navan, Ontario K4B 1H9
65	3826 Navan Rd.	Con. 11 PT Lot 7 RP 50R-2257	Susan Vale & David McDonald	same	RR#2 Navan, Ontario K4B 1H9
66	3832 Navan Rd.	Con. 11 PT Lot 7	Pascal Pelletier & Denise M. Faubert	same	RR#2 Navan, Ontario K4B 1H9
67	3842 Navan Rd.	Con. 11 PT Lot 7 RP 50R-1308	Alice Farley	same	RR#2 Navan, Ontario K4B 1H9
68	2691 Mer Bleue	CON 11 PT LOT 7 RP 50R-2823;PART 1	Mourad & Meryem Chaouni	same	RR#2 Navan, Ontario K4B 1H9
69	2699 Mer Bleue	CON 11 PT LOT 7 RP 50A-1016;PART 1	Theo & Elly Kowala	same	1392 Aurele St., Gloucester, ON K1B 3L3
70	2711 Mer Bleue	CON 11 PT LOT 7	Daniel Dore & Nathalie Vallee	same	RR#2 Navan, Ontario K4B 1H9
71	2717 Mer Bleue	CON 11 N PT LOT 7	Marc Claude Rancourt & Irene Legere-Rancourt	same	RR#2 Navan, Ontario K4B 1H9
72	2721 Mer Bleue	CON 11 PT LOT 7 RP 50R-7353;PART 1	sold Dec2, 2009 owner ?	Freeman's Family Tree Youth Services Inc.	1100 Barnett, Cumberland ON K4C 1C7
73	2727 Mer Bleue	CON 11 PT LOT 7	Ed & Jamie Carmichael	Violetta & Stoyan Dimova	RR#2 Navan, Ontario K4B 1H9
74	2900 Mer Bleue	CON 4 OF PT LOT 1 RP 5R-3258;PART 2	Jenny Muzik & Michael Johnson	same	RR#2 Navan, Ontario K4B 1H9
75	2916 Mer Bleue	CON 4 OF PT LOT 1 RP;4R-11235 PART 1	Denis & Monique Berube	Jeff Lanoue -Trustee - 778561 Ont Inc.	
76	2916A Mer Bleue	CON 4 OF PT LOT 1 RP 5R14020;PARTS 1 TO 3	Part of golf operation		
77	2922 Mer Bleue	CON 4 OF PT LOT 1	Colette St. Denis & Mark Jolicoeur	Denis & Barbara Ste. Marie	
78	2928 Mer Bleue	CON 4 OF S PT LOT 1	Denis & Barbara Ste. Marie	same	Navan, ON K4B 1H9
79	2934 Mer Bleue	CON 4 OF SPT LOT 1	Marion Petrie	Marion Petrie	RR#2 Navan, Ontario K4B 1H9
80	2940 Mer Bleue	CON 4 OF PT LOT 1 RP 5R2412;PART 1	Filiberto & Ida Milla	same	Gloucester, ON K4A 0G2
81	119 Grandpre	Plan 50M - 178 - Lot 19	Gisele C. Seguin & Denis C. Emond	Luc Seguin	Navan, Ontario K4B 1K3
82	120 Grandpre	Plan 50M - 178 - Lot 1	Alfin and Christine Bhanji	Maria Antoinetta Persic	Navan, Ontario K4B 1K3
83	127 Grandpre	Plan 50M - 178 - Lot 18	Pamela J. Arnott & Daniel J. Roberge	same	Navan, Ontario K4B 1K3
84	128 Grandpre	Plan 50M - 178 - Lot 2	Evan L. & Anne E. Fowler	same	Navan, Ontario K4B 1K3
85	135 Grandpre	Plan 50M - 178 - Lot 17	Tammy Laframboise	Martin Laboissonniere	Navan, Ontario K4B 1K3
86	136 Grandpre	Plan 50M - 178 - Lot 3	Lise Gravel, and Gerard Meunier	Clarie Cronier	Navan, Ontario K4B 1K3
87	143 Grandpre	Plan 50M - 178 - Lot 16	Fritzer & Mona Joseph	same	Navan, Ontario K4B 1K3
88	144 Grandpre	Plan 50M - 178 - Lot 4	Denis Brazeau	same	Navan, Ontario K4B 1K3
89	151 Grandpre	Plan 50M - 178 - Lot 15	Charles T. & Cherrill L. Boyer	same	Navan, Ontario K4B 1K3

	ADDRESS	Lot Number	CURRENT OWNER	Previous Owner	Mailing Address
90	152 Grandpre	Plan 50M - 178 - Lot 5	Michael & Susan Peloso	same	Navan, Ontario K4B 1K3
91	159 Grandpre	Plan 50M - 178 - Lot 14	Richard G. & Sheila M. Brisson	same	Navan, Ontario K4B 1K3
92	160 Grandpre	Plan 50M - 178 - Lot 6	Cynthia Rivard & Edwin Morton	same	Navan, Ontario K4B 1K3
93	167 Grandpre	Plan 50M - 178 - Lot 13	Lyne & Gerald Taylor	same	Navan, Ontario K4B 1K3
94	168 Grandpre	Plan 50M - 178 - Lot 7	Vicki Rozon	same	Navan, Ontario K4B 1K3
95	175 Grandpre	Plan 50M - 178 - Lot 12	Michel & Marjolaine Cote	same	Navan, Ontario K4B 1K3
96	176 Grandpre	Plan 50M - 178 - Lot 8	Mohamed M. & Ameena Haqqani	same	Navan, Ontario K4B 1K3
97	181 Grandpre	Plan 50M - 178 - Lot 11	Christoper & Kimberly McShane	same	Navan, Ontario K4B 1K3
98	182 Grandpre	Plan 50M - 178 - Lot 9	Judith & Roger Reifler	same	Navan, Ontario K4B 1K3
99	186 Grandpre	Plan 50M - 178 - Lot 10	Michael & Jennie Sayyeau	same	Navan, Ontario K4B 1K3

SCHEDULE "B"
CATCHMENT AREA

WSI - NAVAN PROPERTY VALUE PROTECTION PLAN

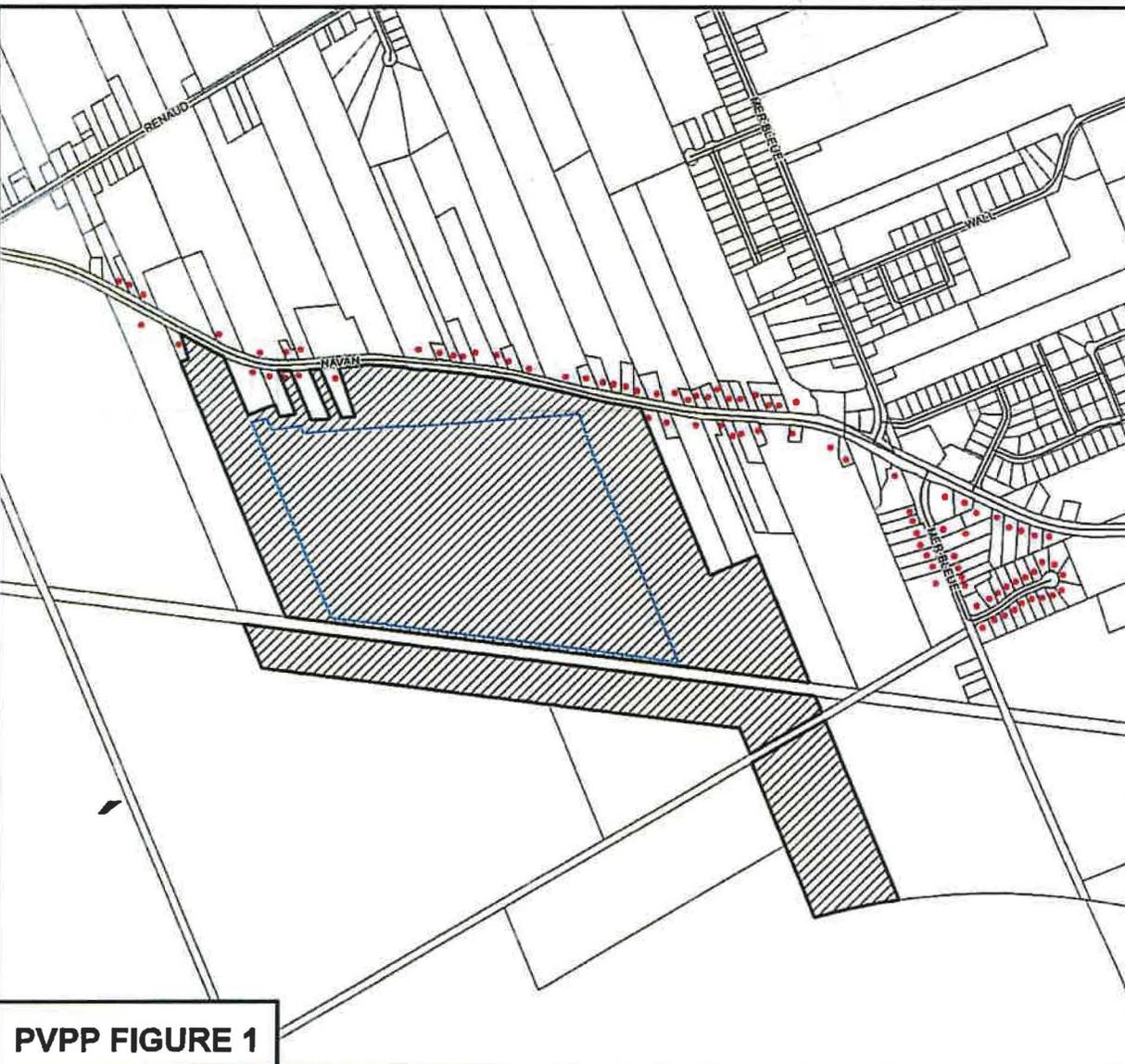
-  WSI LANDFILL LIMITS
-  WSI LANDS
-  PARCELS
-  ROADS
-  PROPERTIES COVERED BY PLAN

Scale 1:10,000

0 125 250 500 Meters

Prepared: April 2007

JLR No. 20837-07



PVPP FIGURE 1

Schedule "C" to the

Waste Services Property Value Protection Program (the "PVPP")

Whereas, paragraph 3.1 of the PVPP provides that:

If a Benefiting Property Owner wishes to avail himself or herself of the benefits of the Program, then, before listing the Benefiting Property for sale, a Benefiting Property Owner must, during the time that the Program is in effect:

- (i) notify BFI in writing of a desire to sell a Benefiting Property, in its entirety, on the open market, and at arm's length using the form attached as Schedule "C" (the "Listing Notice"); and*
- (ii) execute and deliver an agreement with BFI pursuant to which the Benefiting Property Owner will agree to comply with the terms and conditions of the Program as herein set out (the "Program Agreement").*

And Whereas, the undersigned, a Benefiting Property Owner under the PVPP wishes to sell _____, Ottawa, Ontario (the "Benefiting Property") on the open market and at arm's length;

LISTING NOTICE

I / We give/gives notice to BFI of my / our desire to sell the Benefiting Property on the open market and at arm's length. I / We agree to comply with the terms and conditions of the PVPP and further agree that this document, once accepted by BFI, shall constitute the Program Agreement called for by 3.1 (ii) of the PVPP.

Dated and signed at Ottawa, Ontario this _____ day of _____, 201__

Witness (print name and address below)

Benefitting Property Owner

Witness (print name and address below)

Benefitting Property Owner

Witness (print name and address below)

Benefitting Property Owner

BFI, in signing below, acknowledges receipt of this Listing Notice, confirms that it will be bound by the provisions of the PVPP, and agrees that this document, signed by the parties, constitutes the Program Agreement called for by paragraph 3.1(ii) of the PVPP.

Dated and signed at Ottawa, Ontario this _____ day of _____, 201__

BFI Canada Inc., by its authorized signing officer who, in signing below warrants that he has the authority to bind the corporation:

Please print name and office held below:

SCHEDULE "D"

COPY of OREA AGREEMENT

Agreement of Purchase and Sale

Form 100
for use in the Province of Ontario

This Agreement of Purchase and Sale dated this day of 20.....

BUYER,....., agrees to purchase from
(Full legal names of all Buyers)

SELLER,....., the following
(Full legal names of all Sellers)

REAL PROPERTY:

Address..... fronting on the side
of..... in the

and having a frontage of more or less by a depth of more or less

and legally described as

..... (the "property").
(Legal description of land including easements not described elsewhere)

PURCHASE PRICE: Dollars (CDN\$).....

..... Dollars

DEPOSIT: Buyer submits
(Herewith/Upon Acceptance/as otherwise described in this Agreement)

..... Dollars (CDN\$).....

by negotiable cheque payable to..... "Deposit Holder"
to be held in trust pending completion or other termination of this Agreement and to be credited toward the Purchase Price on completion.
For the purposes of this Agreement, "Upon Acceptance" shall mean that the Buyer is required to deliver the deposit to the
Deposit Holder within 24 hours of the acceptance of this Agreement. The parties to this Agreement hereby acknowledge that,
unless otherwise provided for in this Agreement, the Deposit Holder shall place the deposit in trust in the Deposit Holder's
non-interest bearing Real Estate Trust Account and no interest shall be earned, received or paid on the deposit.

Buyer agrees to pay the balance as more particularly set out in Schedule A attached.

SCHEDULE(S) A..... attached hereto form(s) part of this Agreement.

1. **IRREVOCABILITY:** This Offer shall be irrevocable by until a.m./p.m. on
(Seller/Buyer)

the day of 20....., after which time, if not accepted, this
Offer shall be null and void and the deposit shall be returned to the Buyer in full without interest.

2. **COMPLETION DATE:** This Agreement shall be completed by no later than 6:00 p.m. on the day

of 20..... . Upon completion, vacant possession of the property shall be given to the
Buyer unless otherwise provided for in this Agreement.

3. **NOTICES:** The Seller hereby appoints the Listing Brokerage as agent for the Seller for the purpose of giving and receiving notices pursuant
to this Agreement. Where a Brokerage (Buyer's Brokerage) has entered into a representation agreement with the Buyer, the Buyer hereby
appoints the Buyer's Brokerage as agent for the purpose of giving and receiving notices pursuant to this Agreement. **Where a
Brokerage represents both the Seller and the Buyer (multiple representation), the Brokerage shall not be entitled
or authorized to be agent for either the Buyer or the Seller for the purpose of giving and receiving notices.** Any
notice relating hereto or provided for herein shall be in writing. In addition to any provision contained herein and in any Schedule hereto,
this offer, any counter-offer, notice of acceptance thereof or any notice to be given or received pursuant to this Agreement or any Schedule
hereto shall be deemed given and received when delivered personally or hand delivered to the Address for Service provided in the
Acknowledgement below, or where a facsimile number is provided herein, when transmitted electronically to that facsimile number.

FAX No. (For delivery of notices to Seller) FAX No. (For delivery of notices to Buyer)

INITIALS OF BUYER(S): 

INITIALS OF SELLER(S): 

4. **CHATELS INCLUDED:**.....
.....
.....

Unless otherwise stated in this Agreement or any Schedule hereto, Seller agrees to convey all fixtures and chattels included in the Purchase Price free from all liens, encumbrances or claims affecting the said fixtures and chattels.

5. **FIXTURES EXCLUDED:**.....
.....

6. **RENTAL ITEMS:** The following equipment is rented and **not** included in the Purchase Price. The Buyer agrees to assume the rental contract(s), if assumable:

7. **HST:** If the sale of the property (Real Property as described above) is subject to Harmonized Sales Tax (HST), then such tax shall be the Purchase Price. If the sale of the property is not subject to HST, Seller agrees to certify on or before closing, that the sale of the property is not subject to HST. Any HST on chattels, if applicable, is not included in the purchase price.

8. **TITLE SEARCH:** Buyer shall be allowed until 6:00 p.m. on the day of....., 20....., (Requisition Date) to examine the title to the property at Buyer's own expense and until the earlier of: (i) thirty days from the later of the Requisition Date or the date on which the conditions in this Agreement are fulfilled or otherwise waived or; (ii) five days prior to completion, to satisfy Buyer that there are no outstanding work orders or deficiency notices affecting the property, and that its present use (.....) may be lawfully continued and that the principal building may be insured against risk of fire. Seller hereby consents to the municipality or other governmental agencies releasing to Buyer details of all outstanding work orders and deficiency notices affecting the property, and Seller agrees to execute and deliver such further authorizations in this regard as Buyer may reasonably require.

9. **FUTURE USE:** Seller and Buyer agree that there is no representation or warranty of any kind that the future intended use of the property by Buyer is or will be lawful except as may be specifically provided for in this Agreement.

10. **TITLE:** Provided that the title to the property is good and free from all registered restrictions, charges, liens, and encumbrances except as otherwise specifically provided in this Agreement and save and except for (a) any registered restrictions or covenants that run with the land providing that such are complied with; (b) any registered municipal agreements and registered agreements with publicly regulated utilities providing such have been complied with, or security has been posted to ensure compliance and completion, as evidenced by a letter from the relevant municipality or regulated utility; (c) any minor easements for the supply of domestic utility or telephone services to the property or adjacent properties; and (d) any easements for drainage, storm or sanitary sewers, public utility lines, telephone lines, cable television lines or other services which do not materially affect the use of the property. If within the specified times referred to in paragraph 8 any valid objection to title or to any outstanding work order or deficiency notice, or to the fact the said present use may not lawfully be continued, or that the principal building may not be insured against risk of fire is made in writing to Seller and which Seller is unable or unwilling to remove, remedy or satisfy or obtain insurance save and except against risk of fire (Title Insurance) in favour of the Buyer and any mortgagee, (with all related costs at the expense of the Seller), and which Buyer will not waive, this Agreement notwithstanding any intermediate acts or negotiations in respect of such objections, shall be at an end and all monies paid shall be returned without interest or deduction and Seller, Listing Brokerage and Co-operating Brokerage shall not be liable for any costs or damages. Save as to any valid objection so made by such day and except for any objection going to the root of the title, Buyer shall be conclusively deemed to have accepted Seller's title to the property.

11. **CLOSING ARRANGEMENTS:** Where each of the Seller and Buyer retain a lawyer to complete the Agreement of Purchase and Sale of the property, and where the transaction will be completed by electronic registration pursuant to Part III of the Land Registration Reform Act, R.S.O. 1990, Chapter L4 and the Electronic Registration Act, S.O. 1991, Chapter 44, and any amendments thereto, the Seller and Buyer acknowledge and agree that the exchange of closing funds, non-registrable documents and other items (the "Requisite Deliveries") and the release thereof to the Seller and Buyer will (a) not occur at the same time as the registration of the transfer/deed (and any other documents intended to be registered in connection with the completion of this transaction) and (b) be subject to conditions whereby the lawyer(s) receiving any of the Requisite Deliveries will be required to hold same in trust and not release same except in accordance with the terms of a document registration agreement between the said lawyers. The Seller and Buyer irrevocably instruct the said lawyers to be bound by the document registration agreement which is recommended from time to time by the Law Society of Upper Canada. Unless otherwise agreed to by the lawyers, such exchange of the Requisite Deliveries will occur in the applicable Land Titles Office or such other location agreeable to both lawyers.

12. **DOCUMENTS AND DISCHARGE:** Buyer shall not call for the production of any title deed, abstract, survey or other evidence of title to the property except such as are in the possession or control of Seller. If requested by Buyer, Seller will deliver any sketch or survey of the property within Seller's control to Buyer as soon as possible and prior to the Requisition Date. If a discharge of

INITIALS OF BUYER(S):  **INITIALS OF SELLER(S):** 

any Charge/Mortgage held by a corporation incorporated pursuant to the Trust And Loan Companies Act (Canada), Chartered Bank, Trust Company, Credit Union, Caisse Populaire or Insurance Company and which is not to be assumed by Buyer on completion, is not available in registrable form on completion, Buyer agrees to accept Seller's lawyer's personal undertaking to obtain, out of the closing funds, a discharge in registrable form and to register same, or cause same to be registered, on title within a reasonable period of time after completion, provided that on or before completion Seller shall provide to Buyer a mortgage statement prepared by the mortgagee setting out the balance required to obtain the discharge, and, where a real-time electronic cleared funds transfer system is not being used, a direction executed by Seller directing payment to the mortgagee of the amount required to obtain the discharge out of the balance due on completion.

13. **INSPECTION:** Buyer acknowledges having had the opportunity to inspect the property and understands that upon acceptance of this Offer there shall be a binding agreement of purchase and sale between Buyer and Seller. **The Buyer acknowledges having the opportunity to include a requirement for a property inspection report in this Agreement and agrees that except as may be specifically provided for in this Agreement, the Buyer will not be obtaining a property inspection or property inspection report regarding the property.**
14. **INSURANCE:** All buildings on the property and all other things being purchased shall be and remain until completion at the risk of Seller. Pending completion, Seller shall hold all insurance policies, if any, and the proceeds thereof in trust for the parties as their interests may appear and in the event of substantial damage, Buyer may either terminate this Agreement and have all monies paid returned without interest or deduction or else take the proceeds of any insurance and complete the purchase. No insurance shall be transferred on completion. If Seller is taking back a Charge/Mortgage, or Buyer is assuming a Charge/Mortgage, Buyer shall supply Seller with reasonable evidence of adequate insurance to protect Seller's or other mortgagee's interest on completion.
15. **PLANNING ACT:** This Agreement shall be effective to create an interest in the property only if Seller complies with the subdivision control provisions of the Planning Act by completion and Seller covenants to proceed diligently at his expense to obtain any necessary consent by completion.
16. **DOCUMENT PREPARATION:** The Transfer/Deed shall, save for the Land Transfer Tax Affidavit, be prepared in registrable form at the expense of Seller, and any Charge/Mortgage to be given back by the Buyer to Seller at the expense of the Buyer. If requested by Buyer, Seller covenants that the Transfer/Deed to be delivered on completion shall contain the statements contemplated by Section 50(22) of the Planning Act, R.S.O.1990.
17. **RESIDENCY:** Buyer shall be credited towards the Purchase Price with the amount, if any, necessary for Buyer to pay to the Minister of National Revenue to satisfy Buyer's liability in respect of tax payable by Seller under the non-residency provisions of the Income Tax Act by reason of this sale. Buyer shall not claim such credit if Seller delivers on completion the prescribed certificate or a statutory declaration that Seller is not then a non-resident of Canada.
18. **ADJUSTMENTS:** Any rents, mortgage interest, realty taxes including local improvement rates and unmetered public or private utility charges and unmetered cost of fuel, as applicable, shall be apportioned and allowed to the day of completion, the day of completion itself to be apportioned to Buyer.
19. **PROPERTY ASSESSMENT:** The Buyer and Seller hereby acknowledge that the Province of Ontario has implemented current value assessment and properties may be re-assessed on an annual basis. The Buyer and Seller agree that no claim will be made against the Buyer or Seller, or any Brokerage, Broker or Salesperson, for any changes in property tax as a result of a re-assessment of the property, save and except any property taxes that accrued prior to the completion of this transaction.
20. **TIME LIMITS:** Time shall in all respects be of the essence hereof provided that the time for doing or completing of any matter provided for herein may be extended or abridged by an agreement in writing signed by Seller and Buyer or by their respective lawyers who may be specifically authorized in that regard.
21. **TENDER:** Any tender of documents or money hereunder may be made upon Seller or Buyer or their respective lawyers on the day set for completion. Money may be tendered by bank draft or cheque certified by a Chartered Bank, Trust Company, Province of Ontario Savings Office, Credit Union or Caisse Populaire.
22. **FAMILY LAW ACT:** Seller warrants that spousal consent is not necessary to this transaction under the provisions of the Family Law Act, R.S.O.1990 unless Seller's spouse has executed the consent hereinafter provided.
23. **UFFI:** Seller represents and warrants to Buyer that during the time Seller has owned the property, Seller has not caused any building on the property to be insulated with insulation containing ureaformaldehyde, and that to the best of Seller's knowledge no building on the property contains or has ever contained insulation that contains ureaformaldehyde. This warranty shall survive and not merge on the completion of this transaction, and if the building is part of a multiple unit building, this warranty shall only apply to that part of the building which is the subject of this transaction.
24. **LEGAL, ACCOUNTING AND ENVIRONMENTAL ADVICE:** The parties acknowledge that any information provided by the brokerage is not legal, tax or environmental advice.
25. **CONSUMER REPORTS:** **The Buyer is hereby notified that a consumer report containing credit and/or personal information may be referred to in connection with this transaction.**
26. **AGREEMENT IN WRITING:** If there is conflict or discrepancy between any provision added to this Agreement (including any Schedule attached hereto) and any provision in the standard pre-set portion hereof, the added provision shall supersede the standard pre-set provision to the extent of such conflict or discrepancy. This Agreement including any Schedule attached hereto, shall constitute the entire Agreement between Buyer and Seller. There is no representation, warranty, collateral agreement or condition, which affects this Agreement other than as expressed herein. For the purposes of this Agreement, Seller means vendor and Buyer means purchaser. This Agreement shall be read with all changes of gender or number required by the context.
27. **TIME AND DATE:** Any reference to a time and date in this Agreement shall mean the time and date where the property is located.

INITIALS OF BUYER(S):

INITIALS OF SELLER(S):

28. SUCCESSORS AND ASSIGNS: The heirs, executors, administrators, successors and assigns of the undersigned are bound by the terms herein.

SIGNED, SEALED AND DELIVERED in the presence of: IN WITNESS whereof I have hereunto set my hand and seal:

..... (Witness) (Buyer)		DATE.....
..... (Witness) (Buyer)		DATE.....

I, the Undersigned Seller, agree to the above Offer. I hereby irrevocably instruct my lawyer to pay directly to the brokerage(s) with whom I have agreed to pay commission, the unpaid balance of the commission together with applicable Harmonized Sales Tax (and any other taxes as may hereafter be applicable), from the proceeds of the sale prior to any payment to the undersigned on completion, as advised by the brokerage(s) to my lawyer.

SIGNED, SEALED AND DELIVERED in the presence of: IN WITNESS whereof I have hereunto set my hand and seal:

..... (Witness) (Seller)		DATE.....
..... (Witness) (Seller)		DATE.....

SPOUSAL CONSENT: The Undersigned Spouse of the Seller hereby consents to the disposition evidenced herein pursuant to the provisions of the Family Law Act, R.S.O.1990, and hereby agrees with the Buyer that he/she will execute all necessary or incidental documents to give full force and effect to the sale evidenced herein.

..... (Witness) (Spouse)		DATE.....
--------------------	-------------------	---	-----------

CONFIRMATION OF ACCEPTANCE: Notwithstanding anything contained herein to the contrary, I confirm this Agreement with all changes both typed and written was finally accepted by all parties at.....a.m./p.m. this.....day of....., 20.....
(Signature of Seller or Buyer)

INFORMATION ON BROKERAGE(S)

Listing Brokerage.....	Tel.No.(.....)
.....	
Co-op/Buyer Brokerage.....	Tel.No.(.....)
.....	

ACKNOWLEDGEMENT

I acknowledge receipt of my signed copy of this accepted Agreement of Purchase and Sale and I authorize the Brokerage to forward a copy to my lawyer.

..... (Seller)	DATE.....
..... (Seller)	DATE.....
Address for Service.....	Tel.No.(.....)
Seller's Lawyer.....	
Address.....	
(.....).....	(.....).....
Tel.No.	FAX No.

I acknowledge receipt of my signed copy of this accepted Agreement of Purchase and Sale and I authorize the Brokerage to forward a copy to my lawyer.

..... (Buyer)	DATE.....
..... (Buyer)	DATE.....
Address for Service.....	Tel.No.(.....)
Buyer's Lawyer.....	
Address.....	
(.....).....	(.....).....
Tel.No.	FAX No.

<p>FOR OFFICE USE ONLY</p> <p>To: Co-operating Brokerage shown on the foregoing Agreement of Purchase and Sale: In consideration for the Co-operating Brokerage procuring the foregoing Agreement of Purchase and Sale, I hereby declare that all moneys received or receivable by me in connection with the Transaction as contemplated in the MLS® Rules and Regulations of my Real Estate Board shall be receivable and held in trust. This agreement shall constitute a Commission Trust Agreement as defined in the MLS® Rules and shall be subject to and governed by the MLS® Rules pertaining to Commission Trust.</p> <p>DATED as of the date and time of the acceptance of the foregoing Agreement of Purchase and Sale.</p> <p>..... (Authorized to bind the Listing Brokerage)</p>	<p align="center">COMMISSION TRUST AGREEMENT</p> <p>Acknowledged by:</p> <p>..... (Authorized to bind the Co-operating Brokerage)</p>
---	---



Appendix C

Community Commitments





Community Commitments

Waste Management has committed to a Property Value Protection Plan and an Odour Enforcement Plan, and has also committed to provide additional benefits to the community, whether through the use of a community trust fund, an agreement with the City or otherwise.





WASTE MANAGEMENT OF CANADA CORPORATION
WEST CARLETON ENVIRONMENTAL CENTRE

PROPERTY VALUE PROTECTION PROGRAM

1 INTRODUCTION

Waste Management of Canada Corporation (WM) is in the process of seeking appropriate approvals for the construction and operation of the West Carleton Environmental Centre in Ottawa, Ontario. Should these approvals be obtained, and the project constructed and brought into operation, WM proposes to establish a property value protection program to protect eligible property owners against possible diminution in property value at time of sale which is attributable to the landfill portion of the new project.

This brochure has been developed as a guide to assist eligible property owners in understanding and applying for compensation under the program. While it refers to matters which may be relevant in a legally binding agreement, it is intended to describe principles only and does not, and is not intended to, establish binding obligations.

2 GLOSSARY OF TERMS

There are a number of capitalized terms used within this brochure for which definitions are important in the implementation of the program for both eligible property owners and WM. Their meanings are as follows:

Bona Fide Offer of Purchase – an arm’s length offer to purchase an Eligible Property from a buyer that is not related to and is otherwise independent of and at arms length from the Eligible Property Owner.

Eligible Property -- one of the residential properties described in Appendix 2, so long as the property has not been subdivided, sold or otherwise altered in any material fashion since the Trigger Date.

Eligible Property Owner - the person who was as of the Trigger Date, and continues to be up to sale as contemplated in this brochure, the registered and beneficial owner of an Eligible Property, or who is a direct descendent who inherited the Eligible Property from the original Eligible Property Owner after the Trigger Date and continues to be the registered and beneficial owner up to sale.

While this document refers to matters which may be relevant in a legally binding agreement, it is intended to describe principles only and does not and is not intended to evidence any binding obligation with respect to our proposed property value protection regime. Legally enforceable obligations will only be entered into by our company on a bilateral basis with the relevant landowner.

Landfill -- the new landfill forming part of the West Carleton Environmental Centre as described in [this will be a cross reference to the appropriate section(s) of the relevant permit]

Program Administrator -- the person or firm chosen by WM to administer the program

Qualified Appraiser – a professional property appraiser, licensed by the Province of Ontario and accredited by the Appraisal Institute of Ontario, that is not related to and is otherwise independent of and at arms length from the relevant Eligible Property Owner and WM.

Qualified Real Estate Listing Agent – a real estate listing agent who is licensed by the Province of Ontario and is an active member of one of the local Real Estate Boards with full access to a multiple listing service.

Target Value–the fair market value as determined by a Qualified Appraiser conducting an examination of the property consistent with normal evaluation approaches and procedures, noting the condition of the property both interior and exterior, subject to all factors affecting value to which the property is subject *other than* the presence of the Landfill.

Trigger Date -- April 10, 2010, being the date of the notice of commencement of the terms of reference process for an environmental assessment for the Landfill.

3 PROGRAM OUTLINE

The program is available:

- to Eligible Property Owners in respect of their Eligible Properties, and
- one time for any Eligible Property and only if the relevant transaction occurs after the Landfill has been brought into operation, and has begun receiving waste and prior to the last day it is open for acceptance of waste.

The program will address only any property value reduction attributable to the Landfill. For example, the program will not provide compensation in any manner for any impact on value attributable to:

- the existing closed landfill,
- other businesses and industries on the property, or other businesses, industries or agricultural or other uses along the Carp Road industrial corridor or otherwise in the area;
- market fluctuations in real estate values resulting from changing economic or business conditions;
- unique owner requirements imposed in relation to the transaction;
- any impact on property value loss/reduction due to damage, destruction or lack of upkeep, maintenance or necessary repair of the property from the time of the appraisal which exists at the time of the sale;
- any impact on property value loss / reduction due to soil or environmental conditions, which are not attributable to the Landfill, or
- liens, encumbrances or other legal or other issues associated with the ownership of the property and/or the property owner.

While this document refers to matters which may be relevant in a legally binding agreement, it is intended to describe principles only and does not and is not intended to evidence any binding obligation with respect to our proposed property value protection regime. Legally enforceable obligations will only be entered into by our company on a bilateral basis with the relevant landowner.

4 PROPERTY VALUE PROTECTION PROGRAM PROCESS

4.1 Implementation

An Eligible Property Owner may apply to WM to take advantage of the program in the event that the owner wishes to sell the Eligible Property. The process consists of four phases:

Phase 1	The initial application
Phase 2	The determination of Target Value
Phase 3	The marketing of the Eligible Property for sale; and
Phase 4	WM making compensation payment upon completion of the sale to a third party or exercising its option to acquire the property.

4.2 Initial Application

Any Eligible Property Owner wishing to sell an Eligible Property and wishing to participate in the program should contact the Program Administrator at:

[to be inserted]

The Program Administrator will arrange a meeting with the Eligible Property Owner to complete the following tasks:

1. Confirm the eligibility of the property;
2. Provide the applicant with an overview of the program;
3. Secure the appropriate property information in accordance with the sample application form attached as Appendix 1 (which may be revised from time to time); and
4. Upon confirmation that the property is an Eligible Property, and upon receipt of the fully completed application and evidence that the Eligible Property will, after resolution of the Target Value, be listed for sale with a Qualified Listing Agent, the Eligible Property Owner and the Program Administrator will initiate the process for setting the Target Value.

4.3 Determination of Target Value

The following process will be undertaken to determine the Target Value of the Eligible Property:

1. A first determination of the Target Value of the Eligible Property will be obtained by WM at its expense using a Qualified Appraiser;
2. If either party notifies the other within ten (10) days following the receipt of the first property appraisal that it does not agree to the Target Value, that party can undertake a second appraisal using a different Qualified Appraiser and submit a copy of the second appraisal upon receipt to the other party. If the Eligible Property Owner undertakes the second property appraisal, WM

While this document refers to matters which may be relevant in a legally binding agreement, it is intended to describe principles only and does not and is not intended to evidence any binding obligation with respect to our proposed property value protection regime. Legally enforceable obligations will only be entered into by our company on a bilateral basis with the relevant landowner.

will reimburse the Eligible Property Owner for the cost of the appraisal upon submission of a copy of a paid invoice.

3. If either party disagrees with the second property appraisal, then within ten (10) days following the receipt of the second determination, WM will retain a third and different Qualified Appraiser who will examine both appraisals and select, in his or her sole discretion, what he or she considers the Target Value from the two completed appraisals, or a value in between the two property valuation figures. This valuation will be the final Target Value. The cost of the third property appraisal shall be paid 50% by WM and 50% by the Eligible Property Owner.

4.4 Marketing of the Property

The Eligible Property must be listed for sale with a Qualified Real Estate Listing Agent who shall, together with the Eligible Property Owner, publicly and diligently market the property for sale using normally accepted practices and methods, such as on-site signage, advertising, open houses, multiple listing service(s), etc., all in an effort to extract the best possible purchase price. WM will not be a party to the Eligible Property Owner's listing agreement but WM recommends that Eligible Property Owners state that selling commission(s) are to be based only upon purchase price paid by the relevant purchaser and not on any compensation received from WM.

If the Eligible Property has been actively, continuously and satisfactorily marketed for sale for at least 6 months from the date of determination of the original Target Value (or a revised Target Value, as the case may be) without receipt of an acceptable Bona Fide Offer of Purchase, either party can then request an updated Target Value. Revised Target Values will be determined in the same manner as above in relation to the original appraised property value.

4.5 Program Compensation

After closing of the relevant transaction resulting from a Bona Fide Offer of Purchase, WM will pay to the Eligible Property Owner the amount if any by which the then applicable Target Value for the Eligible Property exceeds the gross purchase price paid under the Bona Fide Offer of Purchase.

4.6 Sale of Property

The sale of an Eligible Property must be to a *bona fide*, unrelated party pursuant to a Bona Fide Offer to Purchase.

Upon sale:

- WM will pay to the Eligible Property Owner the compensation amount as outlined above upon final closing of the sale of the property, and
- the Eligible Property Owner must ensure that a condition and covenant is registered on the transfer of ownership documents that states in a form acceptable to WM that if the property, whether in whole or in part, is sold again, it will not be eligible under any circumstances for consideration within the program, and

While this document refers to matters which may be relevant in a legally binding agreement, it is intended to describe principles only and does not and is not intended to evidence any binding obligation with respect to our proposed property value protection regime. Legally enforceable obligations will only be entered into by our company on a bilateral basis with the relevant landowner.

- the Eligible Property Owner remains responsible to pay all costs at closing typically paid by a Seller/Vendor, including but not limited to all utilities through closing, title costs, transfer taxes, proration of property taxes, recording fees and broker's commissions.

If an Eligible Property is sold and compensation is paid under this program and the Eligible Property should revert back to the Eligible Property Owner, or anyone not at arm's length, for any reason within five (5) years after such payment, the original Eligible Property Owner, or his or her estate, will reimburse WM in the amount of the original compensation payment.

5 FIRST RIGHT OF PURCHASE BY WM

WM will also have the first right of purchase to acquire an Eligible Property at 100% of the then applicable Target Value by declaring its intent to purchase the Eligible Property in writing within five (5) business days following receipt by WM from the Eligible Property Owner of a copy of any Bona Fide Offer to Purchase the Eligible Property.

If WM declares its intent to purchase an Eligible Property, WM will close the purchase within sixty (60) days of declaring its intent to purchase the Eligible Property.

Upon closing of the sale to WM, the Eligible Property Owner as seller will:

- Convey the property free and clear of liens and encumbrances;
- Warrant and represent that Eligible Property Owner has no notice or knowledge of any notice of violation or governing authority requirement to repair, alter or correct any existing condition or of any underground storage tanks or structural, mechanical, or other defects affecting the property including waste disposal systems, well, or toxic materials affecting the property;
- Pay all costs at closing typically paid by seller, including but not limited to all utilities through closing, title costs, transfer taxes, prorated property taxes, recording fees and broker's commissions; and
- Surrender possession of the property in as good a condition as noted at the time of the applicable appraisal, normal wear and tear excepted.

While this document refers to matters which may be relevant in a legally binding agreement, it is intended to describe principles only and does not and is not intended to evidence any binding obligation with respect to our proposed property value protection regime. Legally enforceable obligations will only be entered into by our company on a bilateral basis with the relevant landowner.

Appendix 1

Form of Application – Owner’s Property information Sheet

(To be completed by Property Owner and Faxed to: ■ OR Dropped-off at: ■ attention ■ OR Mail to: ■ attention ■)

Date Questionnaire submitted to WM: _____

Address of Property: Street Address _____

City, Province, Postal Code: _____

Person requesting exercise of WM’s Property Value Protection Plan: _____

Owner(s) information:

Name(s) as appearing on the Deed: _____

If Married, spouse’s name: _____

Mailing Address: _____

If PO Box, provide alt. street address: _____

Phone and Fax Number(s): _____

Email address: _____

Property Description: Approximate # acres: _____

Tax Roll #(’s) (assessment # mandatory): _____

Legal Description: _____

Owner’s Description of Property Highlights: _____

Who occupies the house on the property? _____

Occupant’s relationship to Owner? _____

If occupied by tenant, provide copy of lease: _____ Enclosed? (Yes / No)

Lease Commencement and Expiration dates: _____

Describe any other building(s) and their use, on property? _____

While this document refers to matters which may be relevant in a legally binding agreement, it is intended to describe principles only and does not and is not intended to evidence any binding obligation with respect to our proposed property value protection regime. Legally enforceable obligations will only be entered into by our company on a bilateral basis with the relevant landowner.

Owner's original purchase price: _____

Owned since when?: _____

Owner's current anticipated selling price: _____

Date property was or will be listed for sale (required): _____

Property listing Agent (Name & Company): _____

Phone, Fax & Email: _____

Mailing Address: _____

Most recent Tax year assessed value: _____

Attach copy of most recent tax bill: enclosed (Yes / No)

Attach any surveys, appraisals, photos of property enclosed (Yes / No)

To be completed by Program Administrator:

APPRAISALS:

1st AFMV: \$ _____ Date Appraised: _____ Appraiser's Name & Co.: _____

Revised AFMV: \$ _____ Date Appraised: _____ Appraiser's Name & Co.: _____

2nd Revised AFMV \$ _____ Date Appraised: _____ Appraiser's Name & Co.: _____

OFFERS RECEIVED:

\$ _____ Date: _____ Buyer: _____

\$ _____ Date: _____ Buyer: _____

\$ _____ Date: _____ Buyer: _____

While this document refers to matters which may be relevant in a legally binding agreement, it is intended to describe principles only and does not and is not intended to evidence any binding obligation with respect to our proposed property value protection regime. Legally enforceable obligations will only be entered into by our company on a bilateral basis with the relevant landowner.

APPENDIX 2
LIST OF ELIGIBLE PROPERTIES



While this document refers to matters which may be relevant in a legally binding agreement, it is intended to describe principles only and does not and is not intended to evidence any binding obligation with respect to our proposed property value protection regime. Legally enforceable obligations will only be entered into by our company on a bilateral basis with the relevant landowner.

Principles of Odour Enforcement Mechanism

Purpose

The purpose of the mechanism is not to establish a definitive and conclusive resolution of all odour related issues at the site. Rather it is to provide enough clarity and concreteness that members of the community feel it will supply an effective and important additional inducement to WM to ensure odour impacts are rare, minor and addressed promptly.

Fund

A lump sum will be deposited in escrow on opening of the new project. If the fund is depleted in any given year, it will be topped up at the beginning of the following year. There would be normal provisions for investment in safe investments and income adding to the fund.

Administration

The escrow would be administered by the four west end councillors. All references to the councillors operate on the assumption that the councillors will be amenable to their involvement.

Referee

A person or agency who is technically qualified and trained in odour assessment and identification would be designated as the "odour referee" by the west end councillors and WM. If at any stage any of the councillors or WM becomes dissatisfied with the objectivity of the incumbent referee, they will discuss the matter in good faith with a view to resolving the matter. There will be provision for removal and replacement of the odour referee. Ideally this will be as a result of consensus between the councillors and WM, but a fair method of resolving any lack of consensus will be identified.

Claim

At any time, a person or group of people may claim to the referee that they have suffered adverse impact. In this protocol, "adverse impact" means an odour impact which:

- persists over a specified period,
- materially and adversely affects people's enjoyment of their residential properties in the area, and
- is attributable to operations at the site

There will be provision for filing of the appropriate written claim and responses to the claim.

The costs of the decision-maker will be paid by WM.

Investigation

The referee will investigate the situation on the basis of such written evidence as it is available (including any written ministry conclusions and written submissions by the complainant, WM and other community members). The referee will, within no more than a specified time after the original claim was made, issue a final decision (with reasons) as to whether there has been an adverse impact. The matter will not, unless all parties agree otherwise, be considered to be confidential.

Payment to local cause

If the referee decides that there was an adverse impact, a payment of a specified amount (to be settled upon with the councillors) will be made from the escrow fund to such cause benefitting the local community as the councillors may designate.

No credit

WM will not claim any credit for the donation. This will not prevent WM from describing in simple and objective terms its role in the process.

Not a substitute for other remedies

None of this affects the rights of individual residents to pursue whatever other remedies they may have -- whether with the Ministry as a regulatory matter or with the courts as a civil action against WM or otherwise.



PROPERTY VALUE PROTECTION PROGRAM OVERVIEW

WHAT IS PVP?

PVP, or the Property Value Protection Program, is offered as part of the Port Hope Area Initiative. PVP compensates property owners who realize financial loss on the sale of their property, loss of rental income or mortgage renewal difficulties as a result of the activities or planned activities of the Initiative, which involves the cleanup and long-term management of historic low-level radioactive waste.

The PVP Program is an integral part of the Legal Agreement between the municipalities of Port Hope and Clarington and the federal government for the management of low-level radioactive waste in our area.

WHAT ARE THE REQUIREMENTS FOR COMPENSATION THROUGH PVP?

To receive compensation you must...

1. Be an owner of property within the PVP Zone which is located within urban Port Hope and designated areas of Ward 2 Port Hope and Clarington;
2. Have exposed the property on the open market for at least the average number of days in which similar properties would sell before accepting a firm offer (this number is available through your real estate agent or PVP Program);
3. **Ensure the transaction was arm's length;**
4. Demonstrate the financial loss or mortgage renewal difficulties occurred between Oct. 5, 2000 and the termination of the PVP Program, which will occur two years after completion of the Port Hope or Port Granby Project long-term waste management facility.

Please see PVP Fact Sheet 2, *Eligibility*, as other requirements apply.



PVP OVERVIEW continued

CONTROLLED MARKETING PLAN

The PVP Program provides a controlled marketing plan as a guideline for property owners intending to make a PVP claim when they sell. PVP Fact Sheet 3 , *Loss on Sale* describes this plan.

WHAT TYPE OF LOSS IS PROTECTED?

You may apply for compensation if you have realized any of these three types of financial loss:

1. Loss on Sale of Property: If your property sold for less than its fair market value because of activities relating to the Port Hope Area Initiative;
2. Loss of Rental Income: If you are the owner of a rental property and were unable to rent the units for fair market value because of the Initiative; or
3. Mortgage Renewal Difficulties: If you have difficulty renewing your mortgage at fair market value as a result of the Initiative.

In addition, if you incurred costs related to the delayed sale or rental of your property as a result of the Port Hope Area Initiative, you are eligible to file a claim for consideration. Fact Sheet 4, *Loss of Value on Delayed Sale*, explains this.

HOW DO I CLAIM FOR COMPENSATION?

Phone, write or drop in to the PVP Program office in Port Hope. Staff is available, Monday through Friday, to explain the program, assist you if you decide to file a claim and provide application forms. Claims for loss on sale should be filed after you have a signed Agreement of Purchase and Sale but before the sale closes.

We're happy to help you identify the documentation you will need to support your claim, such as copies of the transfer/deed, agreements, receipts and a letter of opinion from your real estate agent (optional). Information provided to PVP Program staff is confidential. PVP is a voluntary program.



PVP OVERVIEW continued

WHAT HAPPENS AFTER I SUBMIT A CLAIM?

Once you submit your application, the PVP Program office will analyze your claim and all relevant market data and notify you of the outcome. If your claim is approved in whole or in part, you will be issued a cheque for compensation. If the claim is denied, you will be provided with a written explanation and the option of proceeding to the claim decision review process, which involves mediation and, if required, arbitration.

Interim Abeyance Period

The PVP Program is currently undergoing an independent review as part of a process to renew the federal grant program that funds claim compensation. Claims received for properties that sold firm *after* **January 13, 2012 that do not meet the PVP Program's** current criteria for having a predicted, direct, physical effect related to the activities or planned activities of the PHAI will be held in abeyance. These claims will be processed according to the rules of the renewed program once the PVP Program review is completed.

Claims received on properties that *are* determined to have a project-related effect will continue to be processed, and compensation for loss of value on sale will be awarded to claimants who meet all of the required criteria.

Claims for loss on sale of properties where the date of firm sale was before 2012 January 13 that do not have a predicted direct, physical project effect will not be subject to the interim abeyance period and will be denied. Claims that do have a predicted physical project effect will be processed under the existing PVP Program.

For more information contact the Port Hope Area Initiative at 115 Toronto Road, Port Hope, ON L1A 3S4
call 905-885-0291 fax 905-885-9344 email pvpinfo@phai.ca website www.phai.ca

1. Overview

- 1.1. The following guidelines (**IRP Guidelines**) have been prepared for the Independent Review Panel (the **Panel**) by the Waihi Community Forum (the **Forum**) specifically for the purpose of making property purchase recommendations under the conditions of consent for the Correnso Underground Mine confirmed by consent order dated 18 October 2013 (**Consent Conditions**).

2. Objective

- 2.1. The main objective of the property purchase scheme is to assist people who:
 - a) live in proximity to mining operations; and
 - b) who are not able to have their property purchased under Condition 46 of the Consent Conditions,to enable them to sell their properties and move on.
- 2.2. The main objective of the Panel is to make property purchase recommendations to Newmont according to the IRP Guidelines and by utilising their experience and skills to evaluate property purchase applications from residents.

3. Roles of Forum, Panel and Newmont

- 3.1. The role of the Forum is to appoint Panel members and develop the IRP Guidelines for the Panel. The Forum will not make recommendations to the Panel or have access to property purchase applications due to confidentiality requirements.
- 3.2. The role of the Panel is to determine successful property purchase applications using the IRP Guidelines and their expertise and skills.
- 3.3. The role of Newmont is to receive property purchase recommendations and provide written reasons in the event that a recommendation is not accepted.
- 3.4. These IRP Guidelines will be reviewed and amended (if required) on a yearly basis by the Forum.

4. Criteria

- 4.1. The following criteria have been set to which property purchase applications must meet.
 - a) The Property must be within the Waihi East Area (as shown in Annexure A). Properties that do not satisfy this criterion must be excluded.
 - b) The Property owner must not have a right to sell the property under Condition 46 of the Consent Conditions.
 - c) The Property should be currently on the market, however the Panel has discretion to consider extenuating circumstances in regards to this criterion.
 - d) Purchase price of properties must be set at fair market value. Fair market value will be determined by an independent registered valuer at the time of the proposed purchase, ignoring the announcement of, and the existence/operation of the Correnso underground mine but including sales data from outside Waihi if appropriate, and any other relevant information. Newmont will pay for this valuation provided that the vendors chose from the list of valuers specified below:

- (i) Jeff Porter - Townshend Cullen
- (ii) Paul Scown - QV
- (iii) Paul Higson - Telfer Young (was Middleton's) in Tauranga
- (iv) Roger Hills - Hills Haden in Tauranga
- (v) Mike Havill - MGHU VALUERS in Hamilton

If the vendors want to engage a different valuer they are able to, at their own cost.

- 4.2. In addition to the purchase price Newmont will pay the successful applicants \$1500 to assist with legal costs and \$3000 to assist with moving costs. These payments will be adjusted annually. The successful applicants may also seek reimbursements of any penalty interest charge by their bank for breaking a fixed mortgage associated with that property provided that they can provide written evidence from the bank that a penalty interest rate is being charged.

5. Guidelines

- 5.1. The following guidelines are to form the basis of the Panel's deliberations but are intended to be flexible enough for the Panel to be able to make fully informed and fair recommendations.
- 5.2. Applicants who live in proximity to mining operations will be given priority in accordance with condition 61(b)(i) of the Consent Conditions.
- 5.3. An applicant may be recommended over other applicants due to one of the following issues:
- a) that the vendor feels the mine has impacted them to such an extent that it may be affecting their health;
 - b) that the vendor needs to relocate in a timely manner due to the requirement to have closer access to medical support that is not available in Waihi;
 - c) that the vendor needs to be in a different property due to a medical condition (e.g. accessibility issues); and
 - d) that the vendor has family influences outside of Waihi that require them to move away from the area.
- 5.4. An applicant may be recommended over other applicants due to one of the following financial reasons:
- a) that the vendor is under severe financial strain; and
 - b) that the vendor has found employment outside of Waihi and wishes to relocate.
- 5.5. The following guidelines should be considered only after points 5.2, 5.3 and 5.4:
- a) the length of time a vendor has lived in a property; and
 - b) the state of a property should be taken into consideration as this may have prevented the sale of the property. An understanding of the condition of the property can be obtained either through an inspection of the property or a building report.
- 5.6. A home owner should take preference over an absentee owner in some instances, however this should be qualified with the consideration of financial pressures.

6. Process for consideration of property purchase applications

- 6.1. Appendix B sets out a six stage process that must be followed by the Panel when considering property purchase applications:
- a) **STAGE ONE** – Receiving applications and excluding those applications which do not meet the criteria set out in section 4 of the IRP Guidelines.
 - b) **STAGE TWO** – Application of the guidelines set out in section 5 of the IRP Guidelines including the initial ranking of applications. The Panel may seek additional information where necessary and must conduct interviews on applicants that satisfy the guidelines. The Panel will then rank the applicants and choose a shortlist.
 - c) **STAGE THREE** – The Panel makes a recommendation to Newmont on which properties should be

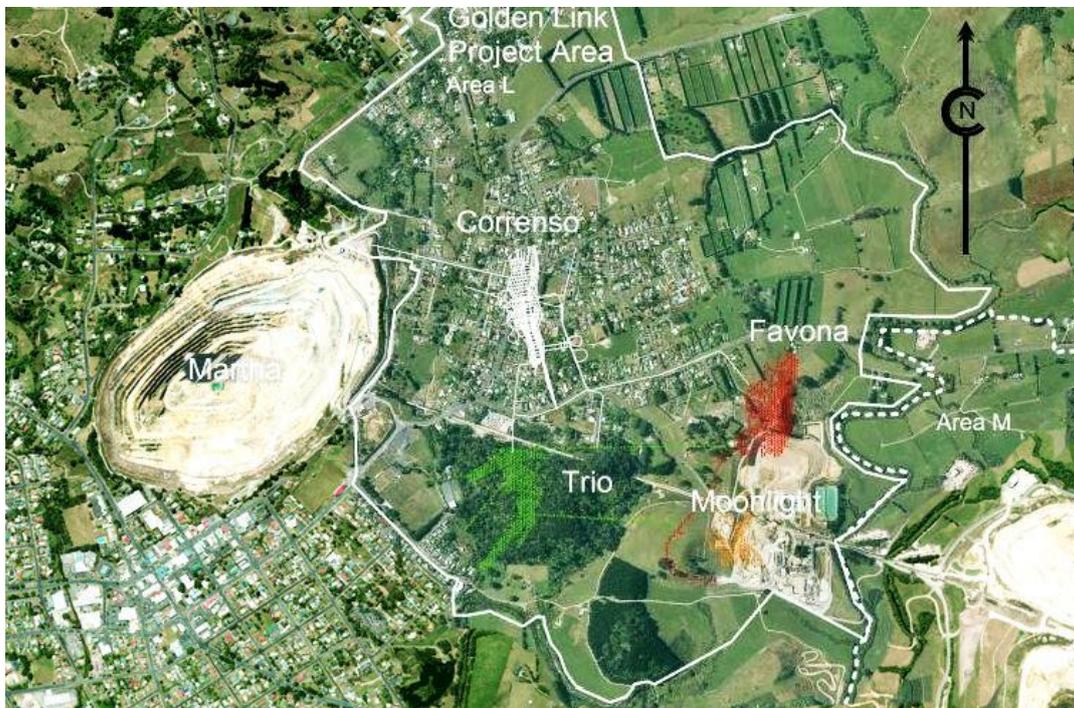
purchased in accordance with section 7 of the IRP Guidelines.

- d) **STAGE FOUR** – Newmont will decide which properties to purchase. In the unlikely event that a recommendation to purchase is rejected, then Newmont must provide written reasons as to why the recommendation was rejected and Panel must report this decision to the Forum. Letters of notification will be sent to successful and unsuccessful candidates and the property purchase process is taken over by Newmont.
- e) **STAGE FIVE** – The successful applicants will have a period of two weeks following the offer from Newmont to either accept the offer or to seek a further valuation at the applicant's cost. If the successful applicant chooses a second valuation, Newmont must be notified and the second valuation must be provided to Newmont within two weeks.
- f) **STAGE SIX** – Once the second valuation is obtained at the applicant's cost, Newmont will offer to purchase the property again. If an offer to purchase is not accepted within two weeks then the offer will lapse and Newmont will restart the process with a vendor selected in accordance with section 7.3 of the IRP Guidelines.

7. Recommendation

- 7.1. Once a unanimous decision has been made by the Panel, the Panel will make a written recommendation to Newmont on the properties that they believe should be purchased.
- 7.2. This recommendation will either be approved or denied by Newmont. In the unlikely event that Newmont declines a recommendation they are required to provide written reasons as to why the recommendation is declined. Newmont can only reject a recommendation that otherwise meets the IRP Guidelines in the event of extreme circumstances.
- 7.3. If a vendor declines the property purchase price offered or misses the acceptance deadline then the Panel will be required to select an additional property to the price of the budget remaining.

Appendix A: Waihi East



WAIHI EAST

Appendix B: Process Stages

