

Délivrance des permis de construction et de lotissement – sols contaminés

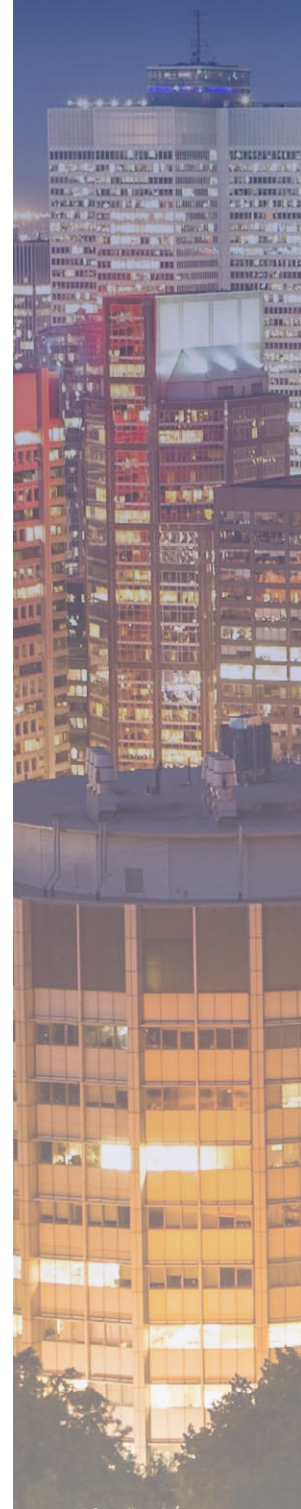


Table des matières

1. Introduction	131
2. Portée de la mission	132
3. Constatations et recommandations	132
3.1. Étude des demandes de permis et respect des dispositions législatives applicables	134
3.2. Détermination et perception des revenus liés à la délivrance d'un permis	152
4. Annexe	166
4.1. Schéma décisionnel – traitement des demandes de permis de construction et de lotissement.....	166

Liste des sigles

LAU	<i>Loi sur l'aménagement et l'urbanisme</i>	MDDEFP	ministère du Développement durable, de l'Environnement, de la Faune et des Parcs
LQE	<i>Loi sur la qualité de l'environnement</i>		

5.4. Délivrance des permis de construction et de lotissement – sols contaminés

1. Introduction

La pollution des sols montréalais est liée à l'historique industriel de la Ville de Montréal (la Ville). La contamination se trouve principalement le long des berges, des cours d'eau et des axes ferroviaires ainsi que dans les anciens dépotoirs répartis sur le territoire qui ont été recouverts et réaménagés au fil des ans.

La gestion des sols contaminés est un domaine qui relève essentiellement de la juridiction du ministère du Développement durable, de l'Environnement, de la Faune et des Parcs (MDDEFP). Par l'intermédiaire de la *Loi sur la qualité de l'environnement*¹ (LQE), section IV.2.1, chapitre I, ainsi que des règlements, politiques et guides qui en découlent, le MDDEFP a édicté les règles à suivre en matière de protection et de réhabilitation des terrains contaminés.

L'entrée en vigueur, en 2003, des dispositions législatives du projet de loi n° 72², lequel est venu remplacer la section IV.2.1 du chapitre I de la LQE, a eu pour effet d'établir de nouvelles règles visant la protection des terrains ainsi que leur réhabilitation en cas de contamination. Ces modifications législatives ont eu des conséquences directes sur les responsabilités des municipalités du Québec, notamment en :

- conférant à ces dernières le rôle de constituer une liste des terrains contaminés situés sur leur territoire (article 31.68 de la LQE);
- exigeant d'elles de s'assurer qu'aucun permis de construction ou de lotissement pour un terrain figurant sur cette liste des terrains contaminés, et pour lequel le MDDEFP a approuvé un plan de réhabilitation, ne soit délivré sans avoir obtenu au préalable une attestation d'un expert habilité affirmant que le terrain en question est compatible avec les nouveaux usages auxquels il est destiné (article 31.68 de la LQE, lequel réfère aux articles 120 et 121 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* [LAU³]).

La Direction du greffe de la Ville est l'unité d'affaires responsable de la constitution et de la mise à jour de la liste des terrains contaminés à partir des avis inscrits dans le registre foncier (p. ex. l'avis de contamination, l'avis de restriction, l'avis de décontamination).

¹ LRQ, chapitre Q-2.

² *Loi modifiant la Loi sur la qualité de l'environnement et d'autres dispositions législatives relativement à la protection et à la réhabilitation des terrains*, LQ, 2002, chapitre 11 (sanctionnée le 8 juin 2002).

³ LRQ, chapitre A-19.1.

Quant à la délivrance des permis, il s'agit d'une responsabilité conférée à chacun des arrondissements de la Ville. À cet égard, les articles 120 et 121 de la LAU dictent les règles à suivre pour délivrer un permis de construction ou de lotissement en présence d'un terrain contaminé.

2. Portée de la mission

Notre vérification avait pour principal objectif de nous assurer que les arrondissements procèdent à la délivrance des permis de construction et de lotissement conformément aux dispositions législatives en vigueur en présence de terrains contaminés. Nous avons également vérifié que les requérants acquittent les frais liés à l'obtention des permis conformément à la tarification établie. Concomitamment, nous avons évalué l'adéquation de la séparation des tâches confiées aux intervenants concernés par les diverses étapes menant à la délivrance des permis.

Plus particulièrement, nos travaux de vérification ont porté sur les permis de construction et de lotissement délivrés au cours des années 2011 et 2012, et ont été concentrés au sein des unités d'affaires suivantes :

- Arrondissement du Sud-Ouest – Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises :
 - Division des permis et inspections;
- Arrondissement de Mercier–Hochelaga-Maisonneuve – Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises :
 - Division des permis et inspections;
- Arrondissement de Verdun – Direction du développement du territoire, des études techniques et des services aux entreprises :
 - Division des permis et des inspections,
 - Division de l'ingénierie;
- Arrondissement de Lachine – Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises :
 - Division de l'urbanisme, des permis et inspections.

3. Constatations et recommandations

En 2003, dans la foulée des modifications législatives apportées par le MDDEFP en matière de gestion des sols contaminés, le comité exécutif de la Ville a adopté un document intitulé « Lignes directrices à l'intention des services municipaux de la Ville de Montréal et de ses arrondissements » (lignes directrices). Ces lignes directrices visent à

guider les intervenants municipaux au sein des services centraux et des arrondissements au regard des actions qu'ils doivent prendre dans la gestion courante de leurs opérations pour s'assurer que la Ville se conforme à ses obligations légales en présence de sols contaminés. Depuis 2003, ces lignes directrices ont été mises à jour en fonction de nouvelles dispositions réglementaires et d'éclaircissements apportés par le MDDEFP. Le document révisé a été adopté par le comité exécutif de la Ville le 7 mars 2012. Précisons que les lignes directrices, de même que la liste des terrains contaminés constituée par la Direction du greffe, sont accessibles dans le portail Internet de la Ville.

Les lignes directrices abordent spécifiquement les vérifications devant être effectuées et les mesures à prendre par les arrondissements préalablement à la délivrance d'un permis de construction ou de lotissement.

Par ailleurs, les lignes directrices distinguent les termes « permis de construction » et « permis de lotissement » comme suit :

Permis de construction

Au sens de la LQE, et conformément à la terminologie de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU) (article 119, LRQ chapitre A-19.1), un permis de construction concerne l'autorisation délivrée par un arrondissement de la Ville [...] en vue de permettre la réalisation d'un projet de construction, de transformation, d'agrandissement ou d'addition de bâtiments sur un terrain.

Permis de lotissement

Un permis de lotissement au sens de la LQE concerne une autorisation délivrée par un arrondissement de la Ville en vue d'approuver un projet d'opération cadastrale.

De façon générale, le processus menant à la délivrance d'un permis de construction ou de lotissement au sein des arrondissements visités s'enclenche sur réception, par un préposé à l'émission des permis⁴, d'une demande écrite (formulaire) en provenance d'un requérant, laquelle est accompagnée de divers documents requis, tels que les plans et devis, l'évaluation des coûts des travaux et le certificat de localisation. Ce préposé à l'émission des permis est par la suite responsable de réaliser les tâches suivantes :

- s'assurer d'obtenir tous les documents nécessaires afin de pouvoir ensuite procéder à l'étude de la demande et faire les vérifications nécessaires;
- déterminer le coût du permis conformément à la tarification en vigueur;

⁴ Aux fins du présent rapport de vérification, nous préconiserons l'utilisation du terme « préposé à l'émission des permis » malgré le fait qu'au sein de certains arrondissements ces tâches liées à la délivrance des permis peuvent être exercées soit par un préposé à l'émission des permis, soit par un inspecteur en bâtiment.

- procéder à la délivrance du permis lorsque le dossier est conforme, que les frais inhérents à l'obtention du permis ont été acquittés et que les approbations préalables provenant d'un intervenant de niveau hiérarchique supérieur ont été obtenues, le cas échéant.

Les sections qui suivent du présent rapport de vérification présenteront les résultats de nos travaux de vérification, lesquels s'appuient sur l'examen d'un échantillon de 10 permis de construction ou de lotissement sélectionnés au sein de chacun des arrondissements ciblés, à l'exception de :

- l'arrondissement du Sud-Ouest à l'égard duquel l'examen a porté sur 8 permis du fait que 2 des 10 permis initialement sélectionnés, pour lesquels les terrains figuraient sur la liste des terrains contaminés de la Direction du greffe, ont finalement été annulés par l'arrondissement;
- l'arrondissement de Mercier–Hochelaga-Maisonneuve à l'égard duquel l'examen a porté sur 8 permis étant donné que 2 des 10 permis initialement sélectionnés, lesquels concernaient des terrains figurant sur la liste des terrains contaminés de la Direction du greffe, visaient une demande de transformation des lots de terrains rénovés en lots de condos. Nous avons constaté que les terrains en question avaient, en 2009, fait l'objet de la délivrance d'un permis de lotissement et de construction. Conséquemment, puisque nos travaux de vérification portent sur les années 2011 et 2012, nous avons exclu ces deux permis de notre échantillon.

En somme, nous avons examiné un total de 36 permis de construction et de lotissement.

Mentionnons que, dans la mesure du possible, nous avons privilégié la sélection de permis délivrés à l'égard de terrains figurant sur la liste des terrains contaminés, rendue accessible par la Direction du greffe, et avons tenté de répartir celle-ci équitablement entre les années 2011 et 2012. Toutefois, des permis délivrés à l'égard de terrains n'y figurant pas ont également été incorporés à notre sélection afin d'évaluer plus exhaustivement la mesure avec laquelle les vérifications requises par la LQE étaient effectivement réalisées.

3.1. Étude des demandes de permis et respect des dispositions législatives applicables

La LAU énonce les conditions permettant à un fonctionnaire municipal désigné de délivrer un permis de construction (article 120) et un permis de lotissement (article 121). Notamment, il y est stipulé ce qui suit à l'article 120 (le texte de l'article 121 est similaire) :

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

À cet effet, les lignes directrices de la Ville, dont il a été question plus tôt, présentent les obligations légales de la Ville en matière de délivrance de permis de construction et de lotissement. Les vérifications à effectuer pour s'assurer de la conformité du processus de délivrance des permis en matière de sols contaminés y sont d'ailleurs clairement exposées sous la forme d'un arbre de décision intitulé « Schéma décisionnel – traitement des demandes de permis de construction et de lotissement » (voir l'annexe 4.1 du présent rapport de vérification). Préalablement à la délivrance d'un permis, et conformément aux dispositions législatives et aux lignes directrices de la Ville, le préposé à l'émission des permis doit donc suivre les étapes décrites ci-après.

1. Vérifier à l'aide de la liste des terrains contaminés constituée par la Direction du greffe (à partir des avis de contamination inscrits dans le registre foncier) si le terrain qui fait l'objet de la demande de permis y est inscrit.

À cet égard, l'article 31.51 de la LQE stipule que celui qui cesse définitivement d'exercer une activité industrielle ou commerciale appartenant à l'une des catégories désignées par règlement du gouvernement est tenu de procéder à une étude de caractérisation du terrain. L'étude doit être communiquée au MDDEFP (avis de contamination). Si celle-ci révèle la présence de contaminants dont la concentration excède les valeurs limites réglementaires, un avis de contamination doit faire l'objet d'une inscription dans le registre foncier.

2. Dans l'affirmative, le préposé doit consulter le registre public du MDDEFP (où sont consignées les approbations de plans de réhabilitation) afin de vérifier si un plan de réhabilitation environnementale du terrain faisant l'objet de la demande de permis a été approuvé par le MDDEFP.

Précisons que l'obligation de soumettre au ministre un plan de réhabilitation est stipulée à l'article 31.43 (section IV.2.1) de la LQE. Ce plan de réhabilitation doit énoncer les mesures qui seront mises en œuvre pour protéger les êtres humains, les autres

espèces vivantes et l'environnement en général, et doit être accompagné d'un calendrier pour l'exécution des travaux de réhabilitation proposés.

3. Si le terrain est inscrit sur la liste des terrains contaminés et qu'il existe un plan de réhabilitation approuvé, la demande de permis doit, en vertu de la LAU (articles 120 et 121), être accompagnée d'une attestation d'un expert habilité qui confirme la compatibilité du projet avec l'état du terrain.

À cet effet, en vertu de l'article 31.65 de la LQE, le MDDEFP dresse et tient à jour une liste des experts habilités à fournir les attestations qu'exigent les dispositions de la LAU.

Advenant le cas où le terrain pour lequel un permis est demandé figure sur la liste des terrains contaminés sans qu'il y ait de plan de réhabilitation approuvé, le préposé à l'émission des permis peut alors procéder à la délivrance du permis suivant les modalités régulières. Dans ces circonstances, précisons toutefois que malgré le fait que l'attestation ne soit pas requise, le requérant n'est pas soustrait à ses obligations légales de décontaminer le terrain pour le rendre compatible à l'usage auquel il est destiné.

4. Finalement, le préposé à l'émission des permis doit vérifier la validité de l'attestation d'expert fournie par le requérant. Ainsi, il doit vérifier :
 - que les coordonnées du terrain sont exactes;
 - que le plan de réhabilitation identifié dans l'attestation correspond à celui approuvé par le MDDEFP;
 - que le signataire de l'attestation est un expert accrédité par le MDDEFP. À cette fin, le MDDEFP publie la liste de ces experts accrédités dans son site Internet;
 - que l'attestation est dûment signée et datée par l'expert.

Si tout est trouvé conforme au terme de ces vérifications, la procédure menant à la délivrance du permis peut se poursuivre en ce qui a trait, notamment, aux étapes liées à la détermination du coût du permis, à l'acquiescement des frais inhérents par le requérant et à l'obtention des approbations préalables à la délivrance du permis.

Soulignons également que la LAU (articles 227, 227.1 et 228) prévoit des sanctions et des recours possibles à l'encontre des contrevenants. En effet, il y est notamment stipulé que sur requête du procureur général, de la municipalité ou de tout intéressé, la Cour supérieure peut, entre autres, ordonner la cessation d'une utilisation du sol ou d'une construction incompatible avec les dispositions d'un plan de réhabilitation d'un terrain approuvé par le MDDEFP.

Dans les circonstances, il est d'autant plus important que la délivrance des permis de construction et de lotissement, qui s'exerce au sein des arrondissements, s'effectue dans le cadre d'un processus rigoureux permettant de fournir l'assurance que la Ville s'est conformée à ses obligations légales en cette matière.

Nous présenterons donc ci-après le résultat de nos travaux de vérification visant, entre autres, à évaluer les mesures prises par chacun des arrondissements visités pour nous assurer que la délivrance des permis de construction et de lotissement s'effectue conformément aux dispositions législatives en vigueur, telles qu'elles ont été décrites dans les quatre étapes de vérification énoncées précédemment.

3.1.1. Arrondissement du Sud-Ouest

3.1.1.A. Contexte et constatations

Tout d'abord, précisons qu'au sein de l'arrondissement du Sud-Ouest les préposés à l'émission des permis relèvent de la Division des permis et inspections, sous la gouverne de la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises.

Les huit permis composant notre échantillon comportent les caractéristiques présentées dans le tableau 1.

Tableau 1 – Répartition des permis demandés et inscription à la liste officielle des terrains contaminés Arrondissement du Sud-Ouest

Nature	Année	Terrains inscrits	Terrains non inscrits	Total
Permis de construction	2011	2	1	3
	2012	2	–	2
Permis de lotissement	2011	–	1	1
	2012	2	–	2
Total		6	2	8

Ainsi, pour ces huit demandes de permis, la première étape du processus menant à leur délivrance consistait, pour le préposé à l'émission des permis, à vérifier si le terrain concerné figurait sur la liste des terrains contaminés constituée par la Direction du greffe. Rappelons que dans le cas où le terrain concerné par la demande ne figure pas sur cette liste, la procédure de délivrance du permis peut se poursuivre.

Nos travaux de vérification nous ont permis de constater les faits suivants :

- En examinant les dossiers constitués au regard de la délivrance des huit permis de l'échantillon, nous avons constaté que seulement quatre d'entre eux (4/8 – 50 % des cas) portaient l'évidence d'une vérification effectuée par le préposé à l'émission des permis en vue de retracer le terrain concerné dans la liste des terrains contaminés. Bien que nous n'excluons pas la possibilité que des vérifications aient été effectuées par le préposé, les quatre autres dossiers faisant partie de notre échantillon étaient néanmoins muets à cet égard.
- Nos propres vérifications nous permettent d'affirmer que parmi ces huit terrains ayant fait l'objet d'une demande de permis, six figuraient sur la liste des terrains contaminés constituée par la Direction du greffe. Pour ces six terrains, l'étape suivante devant être réalisée par le préposé à l'émission des permis consistait à vérifier dans le registre public du MDDEFP si un plan de réhabilitation avait été approuvé par ce dernier. Or, à la lumière des informations obtenues auprès des personnes rencontrées, il appert que cette vérification n'est pas systématiquement réalisée par les préposés à l'émission des permis. L'examen des dossiers nous permet d'ailleurs de confirmer cette affirmation du fait que l'évidence de cette vérification n'a pu être retracée dans aucun de ces dossiers, alors que nos vérifications révèlent que quatre des six terrains contaminés avaient été l'objet d'un plan de réhabilitation approuvé par le MDDEFP.
- En présence d'un plan de réhabilitation approuvé par le MDDEFP, la demande de permis doit être accompagnée d'une attestation provenant d'un expert accrédité, confirmant la compatibilité du projet avec l'état du terrain. À l'inverse, si aucun plan de réhabilitation n'a été approuvé, la procédure normale de délivrance du permis peut se poursuivre (voir l'annexe 4.1), sans toutefois que cela dégage le requérant de décontaminer le terrain pour le rendre conforme à l'usage auquel il est destiné. Or, notre vérification a révélé que, parmi les quatre terrains contaminés ayant été l'objet d'un plan de réhabilitation approuvé par le MDDEFP, un seul des dossiers constitués à leur égard présente l'évidence d'une attestation obtenue d'un expert, comme requis. Quant aux trois autres terrains, bien que nous n'excluons pas la possibilité qu'une attestation ait été obtenue et validée, elle n'a toutefois pas été consignée dans le dossier constitué et aucune mention en ce sens n'a été retracée en vue de la délivrance du permis.
- Ultiment, le préposé à l'émission des permis doit s'assurer de la validité de l'attestation d'expert fournie par le requérant en vérifiant, notamment, que les coordonnées du terrain sont exactes, que le plan de réhabilitation identifié dans l'attestation correspond à celui approuvé par le MDDEFP, que le signataire de l'attestation est un expert accrédité par le MDDEFP et que l'attestation est dûment signée et datée par l'expert (voir l'annexe 4.1). Or, nous avons constaté qu'aucun des quatre dossiers pour lesquels une attestation d'expert devait être obtenue ne présentait

l'évidence d'une quelconque vérification de sa validité, pas même celui pour lequel l'attestation de l'expert a pu être retracée dans le dossier constitué.

Dans les circonstances, du fait que les dossiers constitués sont très peu documentés au regard des tâches effectuées et des pièces justificatives obtenues, nous croyons légitime de soupçonner la possibilité que des permis de construction ou de lotissement aient été délivrés à l'égard de terrains contaminés, sans que les vérifications requises et les attestations nécessaires, le cas échéant, aient été obtenues préalablement à la délivrance des permis. À notre avis, cette situation pourrait contribuer à exposer inutilement la Ville à d'éventuelles poursuites, advenant qu'il soit établi que le manque de rigueur de l'arrondissement, en vue de s'acquitter de ses responsabilités en cette matière, ait porté préjudice à des individus. C'est pourquoi nous estimons qu'il est impératif que des mesures soient entreprises dans les plus brefs délais en vue d'apporter les correctifs qui s'imposent pour s'assurer que l'arrondissement se conforme en tout point à ses obligations légales en cette matière. D'ailleurs, les informations recueillies auprès du personnel rencontré nous ont permis de constater que certains aspects des obligations légales entourant la délivrance de ce type de permis étaient méconnus (p. ex. la vérification de l'existence d'un plan de réhabilitation approuvé et de la validité de l'attestation de l'expert fournie par le requérant). De surcroît, bien que les personnes rencontrées nous aient mentionné être au courant de l'existence des lignes directrices de la Ville en cette matière, elles avouent néanmoins que ce document n'est pas nécessairement utilisé à titre de guide de référence dans le cadre de leurs opérations régulières.

Dans un même ordre d'idées, nous avons constaté que l'arrondissement ne s'était doté d'aucun outil de contrôle lui permettant d'obtenir une plus grande assurance que les demandes pour ce type de permis, surtout lorsqu'elles concernent des terrains figurant sur la liste des terrains contaminés, sont traitées conformément aux dispositions législatives applicables. À notre avis, cet outil de contrôle pourrait, à titre d'exemple, prendre la forme d'une fiche d'analyse répertoriant, telle une liste de points de contrôle, les différents aspects qu'il importe de vérifier préalablement à la délivrance du permis compte tenu des dispositions législatives applicables et des lignes directrices édictées par la Ville. Cette fiche d'analyse, laquelle devrait être, selon nous, systématiquement utilisée par tous les préposés à l'émission des permis et consignée dans chacun des dossiers constitués, pourrait être conçue de façon à ce qu'il puisse être possible d'indiquer, notamment :

- des renseignements sur l'identité du requérant, la nature et la date de la demande, le lot du terrain concerné;
- la liste des documents obtenus du requérant en fonction de ceux devant accompagner la demande de permis et devant être consignés dans le dossier constitué;

- la liste des vérifications effectuées en fonction de celles stipulées dans la loi ou dans les lignes directrices de la Ville (p. ex. le repérage du lot du terrain faisant l'objet de la demande de permis dans la liste des terrains contaminés tenue par la Direction du greffe, le repérage de l'existence d'un plan de réhabilitation approuvé par le MDDEFP, l'obtention de l'attestation d'un expert, la validation de l'attestation de l'expert).

À notre avis, un tel outil contribuerait à procurer à l'arrondissement une plus grande assurance qu'il se conforme à ses obligations légales en matière de sols contaminés, tout en facilitant la révision des dossiers, le cas échéant.

3.1.1.B. Recommandation

Nous recommandons à la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises de l'arrondissement du Sud-Ouest de prendre, dans les plus brefs délais, les dispositions nécessaires pour rappeler à l'ensemble des employés intervenant dans le processus de délivrance des permis de construction et de lotissement les dispositions législatives particulières applicables ainsi que l'existence des lignes directrices édictées par la Ville en matière de terrains contaminés, afin de sensibiliser chacun à l'importance d'assurer une vigie serrée pour :

- éviter que des permis soient délivrés à l'égard de terrains contaminés sans que les attestations requises aient été obtenues au préalable;
- fournir l'assurance que l'arrondissement se conforme en tout point à ses obligations légales en cette matière.

Réponse de l'unité d'affaires :

Organiser, en collaboration avec la Direction de l'environnement (Service des infrastructures, du transport et de l'environnement) de la ville centre, une séance de formation pour les employés responsables de la délivrance des permis sur les dispositions législatives applicables ainsi que sur les lignes directrices édictées par la Ville en matière de terrains contaminés. (Échéancier prévu : juin 2013)

3.1.1.C. Recommandation

Nous recommandons à la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises de l'arrondissement du Sud-Ouest de prendre les dispositions nécessaires pour :

- se doter d'une fiche d'analyse répertoriant sous la forme d'une liste de points de contrôle les différents aspects qu'il importe de vérifier préalablement à la délivrance d'un permis, compte tenu des dispositions législatives applicables et des lignes directrices édictées par la Ville en matière de terrains contaminés, ainsi que de la liste des documents obtenus du requérant, en fonction de ceux devant accompagner la demande de permis et devant être consignés dans le dossier constitué;
- que cette fiche d'analyse soit utilisée par tous les employés concernés et qu'elle soit systématiquement consignée dans le dossier;

et ce, en vue de lui procurer une plus grande assurance qu'il se conforme à ses obligations légales et ultimement pour faciliter la révision des dossiers.

Réponse de l'unité d'affaires :

Intégrer, à même la fiche d'analyse des projets, une section sur les terrains contaminés qui comprendrait les différents aspects devant être vérifiés préalablement à la délivrance du permis.

Rédiger et faire appliquer une directive sur l'utilisation de la fiche d'analyse des projets (bonifiée avec la section précitée sur les terrains contaminés) afin d'assurer son utilisation systématique et sa consignation dans les dossiers. (Échéancier prévu : octobre 2013)

3.1.2. Arrondissement de Mercier–Hochelaga-Maisonneuve

3.1.2.A. Contexte et constatations

Au sein de l'arrondissement de Mercier–Hochelaga-Maisonneuve, les préposés à l'émission des permis relèvent de la Division des permis et inspections, sous la responsabilité de la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises.

Les huit permis composant notre échantillon comportent les caractéristiques présentées dans le tableau 2.

**Tableau 2 – Répartition des permis demandés
et inscription à la liste officielle des terrains contaminés
Arrondissement de Mercier–Hochelaga-Maisonneuve**

Nature	Année	Terrains inscrits	Terrains non inscrits	Total
Permis de construction	2011	1	2	3
	2012	1	1	2
Permis de lotissement	2011	–	1	1
	2012	–	2	2
Total		2	6	8

Comme l'illustre le tableau 2, malgré les recherches effectuées pour privilégier la sélection de permis délivrés à l'égard de terrains figurant sur la liste des terrains contaminés tenue par la Direction du greffe, nous n'avons réussi pour cet arrondissement à en retenir que deux⁵ répondant à ce critère de sélection. Le reste de notre échantillon est donc composé de permis de construction et de lotissement délivrés à l'égard de terrains ne figurant pas sur la liste en question, mais au sujet desquels les dispositions législatives en vigueur commandent de vérifier cet aspect dès l'amorce du processus de délivrance de ce type de permis. Par ailleurs, rappelons que dans le cas où le terrain concerné par la demande ne figure pas sur cette liste, la procédure de délivrance du permis peut se poursuivre sans autres vérifications particulières (voir l'annexe 4.1).

Ainsi, nos travaux de vérification nous ont permis de constater les faits suivants :

- En consultant les dossiers constitués, il nous a été possible dans tous les cas (8/8 – 100 % des dossiers) de retracer, à la lecture des commentaires qui y étaient inscrits, l'évidence que le préposé à l'émission des permis avait vérifié, dès l'amorce du processus, si le terrain concerné figurait sur la liste des terrains contaminés constituée par la Direction du greffe.
- Pour les deux terrains, parmi les huit, qui figuraient sur la liste des terrains contaminés, l'étape suivante devant être réalisée par le préposé à l'émission des permis consistait à vérifier dans le registre public du MDDEFP si un plan de réhabilitation avait été approuvé par ce dernier. Or, à la lecture des commentaires inscrits dans le dossier, nous avons pu conclure que cette vérification avait effectivement été réalisée (2/2 – 100 % des cas). De plus, les plans de réhabilitation avaient été obtenus et étaient consignés dans le dossier.

⁵ Rappelons qu'initialement quatre permis apparaissant à la liste des terrains contaminés tenue par la Direction du greffe avaient été sélectionnés. Cependant, deux d'entre eux ont dû être exclus de notre sélection pour les raisons dont nous avons fait état en préambule de la section 3 du présent rapport de vérification.

- Pour ces deux mêmes terrains, en présence d'un plan de réhabilitation approuvé par le MDDEFP, le préposé devait s'assurer que la demande de permis était accompagnée d'une attestation provenant d'un expert accrédité, confirmant la compatibilité du projet avec l'état du terrain. Or, l'examen des dossiers constitués nous a permis de constater que l'attestation de l'expert avait été obtenue et qu'elle était consignée dans le dossier (2/2 – 100 % des cas).
- Ultiment, le préposé à l'émission des permis devait s'assurer de la validité de l'attestation d'expert fournie par le requérant en vérifiant, notamment, que les coordonnées du terrain étaient exactes, que le plan de réhabilitation identifié dans l'attestation correspondait à celui approuvé par le MDDEFP, que le signataire de l'attestation était un expert accrédité par le MDDEFP et que l'attestation était dûment signée et datée par l'expert (voir l'annexe 4.1). Or, pour les deux demandes de permis concernées par cette vérification, nous avons été en mesure de retracer l'évidence des vérifications effectuées.

À la lumière de ces résultats, et compte tenu des renseignements recueillis auprès des personnes rencontrées, nous en concluons que celles-ci connaissaient les règles applicables. D'ailleurs, ces mêmes personnes nous ont mentionné qu'elles se référaient aux lignes directrices édictées par la Ville à titre de guide de référence et que les employés concernés au sein de l'arrondissement avaient pu bénéficier d'une formation à cet égard.

3.1.3. Arrondissement de Verdun

3.1.3.A. Contexte et constatations

D'entrée de jeu, précisons que la structure organisationnelle de l'arrondissement de Verdun prévoit que les demandes de permis peuvent être traitées soit par la Division des permis et des inspections, s'il s'agit de permis de construction, soit par la Division de l'ingénierie, s'il s'agit d'un permis de lotissement. Ces deux divisions sont sous la gouverne de la Direction du développement du territoire, des études techniques et des services aux entreprises.

Les 10 permis composant notre échantillon présentent les caractéristiques illustrées dans le tableau 3.

**Tableau 3 – Répartition des permis demandés
et inscription à la liste officielle des terrains contaminés
Arrondissement de Verdun**

Nature	Année	Terrains inscrits	Terrains non inscrits	Total
Permis de construction	2011	1	2	3
	2012	1	2	3
Permis de lotissement	2011	–	1	1
	2012	2	1	3
Total		4	6	10

Dans le cadre de notre vérification, les renseignements recueillis au cours des entrevues réalisées auprès du personnel et des gestionnaires rencontrés nous ont permis de constater que les dispositions législatives applicables concernant la délivrance des permis de construction et de lotissement en présence de terrains contaminés n'étaient pas nécessairement connues de tous. En effet, les personnes rencontrées ne connaissaient pas les dispositions législatives applicables, ni les lignes directrices édictées par la Ville en cette matière. En outre, il appert qu'aucune formation particulière n'a été donnée aux employés directement concernés par le processus afin de les sensibiliser aux vérifications qu'il importe d'effectuer et aux attestations qu'il pourrait être nécessaire d'obtenir avant que la délivrance de ce type de permis soit approuvée.

L'examen des dossiers constitués à l'égard des permis composant notre échantillon nous a permis de confirmer cette affirmation. En effet, notre vérification a révélé les faits suivants :

- Seuls 4 dossiers sur 10, lesquels concernaient une demande de permis de lotissement traitée par la Division de l'ingénierie, présentaient l'évidence d'une vérification effectuée en vue de retracer le terrain faisant l'objet de la demande de permis dans la liste des terrains contaminés tenue par la Direction du greffe (4/10 – 40 % des cas).
- Dans les faits, parmi les 10 permis de notre sélection, 4 permis concernaient des terrains qui figuraient sur la liste des terrains contaminés de la Direction du greffe (2 permis de construction et 2 permis de lotissement). Pour ceux-ci, il était donc nécessaire de poursuivre les vérifications en vue de retracer l'existence, ou non, d'un plan de réhabilitation approuvé par le MDDEFP. Or, aucun des dossiers constitués à l'égard de ces quatre permis ne présentait l'évidence d'une quelconque vérification effectuée en ce sens (4/4 – 100 % des cas). Nos propres vérifications ont révélé qu'il existait un plan de réhabilitation approuvé pour ces quatre terrains.
- Dans les circonstances, pour ces quatre demandes de permis, le préposé à l'émission des permis se devait d'obtenir l'attestation provenant d'un expert accrédité confirmant la compatibilité du projet avec l'état du terrain. Or, pour aucun de ces quatre dossiers,

nous n'avons retracé d'évidence que l'attestation avait été obtenue et qu'elle avait été l'objet d'une vérification en vue de s'assurer de sa validité (4/4 – 100 % des cas).

Dans les circonstances, du fait que les dossiers constitués sont très peu documentés au regard des tâches effectuées et des pièces justificatives obtenues, nous croyons légitime de soupçonner la possibilité que des permis de construction ou de lotissement aient été délivrés à l'égard de terrains contaminés, sans que les vérifications requises et les attestations nécessaires, le cas échéant, aient été obtenues préalablement à la délivrance des permis. À notre avis, cette situation pourrait contribuer à exposer inutilement la Ville à d'éventuelles poursuites, advenant qu'il soit établi que le manque de rigueur de l'arrondissement, en vue de s'acquitter de ses responsabilités en cette matière, ait porté préjudice à des individus. C'est pourquoi nous estimons qu'il est impératif que des mesures soient entreprises dans les plus brefs délais en vue d'apporter les correctifs qui s'imposent pour s'assurer que l'arrondissement se conforme en tout point à ses obligations légales en cette matière.

À cet effet, parmi les mesures correctives qu'il devra mettre en œuvre, nous croyons que l'arrondissement aurait tout avantage à se doter d'un outil de contrôle lui permettant d'obtenir une plus grande assurance que les demandes pour ce type de permis, surtout lorsqu'elles concernent des terrains figurant sur la liste des terrains contaminés, sont traitées conformément aux dispositions législatives applicables. Cet outil de contrôle pourrait, à titre d'exemple, prendre la forme d'une fiche d'analyse répertoriant, telle une liste de points de contrôle, les différents aspects qu'il importe de vérifier préalablement à la délivrance du permis compte tenu des dispositions législatives applicables et des lignes directrices édictées par la Ville. Cette fiche d'analyse, laquelle devrait être, selon nous, systématiquement utilisée par tous les préposés à l'émission des permis et consignée dans chacun des dossiers constitués, pourrait être conçue de façon à ce qu'il puisse être possible d'indiquer, notamment :

- des renseignements sur l'identité du requérant, la nature et la date de la demande, le lot du terrain concerné;
- la liste des documents obtenus du requérant en fonction de ceux devant accompagner la demande de permis et devant être consignés dans le dossier constitué;
- la liste des vérifications effectuées en fonction de celles stipulées dans la loi ou dans les lignes directrices de la Ville (p. ex. le repérage du lot du terrain faisant l'objet de la demande de permis dans la liste des terrains contaminés tenue par la Direction du greffe, le repérage de l'existence d'un plan de réhabilitation approuvé par le MDDEFP, l'obtention de l'attestation d'un expert, la validation de l'attestation de l'expert).

À notre avis, un tel outil contribuerait à procurer à l'arrondissement une plus grande assurance qu'il se conforme à ses obligations légales en matière de sols contaminés, tout en facilitant la révision des dossiers, le cas échéant.

3.1.3.B. Recommandation

Nous recommandons à la Direction du développement du territoire, des études techniques et des services aux entreprises de l'arrondissement de Verdun de prendre les dispositions nécessaires, dans les plus brefs délais, pour faire connaître à l'ensemble des employés intervenant dans le processus de délivrance des permis de construction et de lotissement les dispositions législatives particulières applicables ainsi que l'existence des lignes directrices édictées par la Ville en matière de terrains contaminés, afin de sensibiliser chacun à l'importance d'assurer une vigie serrée pour :

- **éviter que des permis soient délivrés à l'égard de terrains contaminés sans que les attestations requises aient été obtenues au préalable;**
- **fournir l'assurance que l'arrondissement se conforme en tout point à ses obligations légales en cette matière.**

Réponse de l'unité d'affaires :

L'activité relative au lotissement sera déplacée temporairement au 1^{er} étage avec la Division de l'urbanisme afin de regrouper au même endroit tout ce qui concerne l'étude et la délivrance des permis de construction. Nous procéderons à la mise en place d'un formulaire, sous la forme d'une liste de points de contrôle, afin d'assurer le suivi des permis de lotissement, y compris ceux qui ont trait à des sols contaminés. Ce formulaire accompagnera le dossier et sera conservé dans le dossier qui sera par la suite archivé. Dans une étape ultérieure, le suivi s'effectuera par le moyen du système des Permis Oracle, et ce, afin de s'assurer que toutes les étapes sont conformes aux normes et aux règlements en vigueur, et que tous les documents et les attestations sont reçus avant la délivrance de tout permis. (Échéancier prévu : septembre 2013)

3.1.3.C. Recommandation

Nous recommandons à la Direction du développement du territoire, des études techniques et des services aux entreprises de l'arrondissement de Verdun de prendre les dispositions nécessaires pour :

- se doter d'une fiche d'analyse répertoriant sous la forme d'une liste de points de contrôle les différents aspects qu'il importe de vérifier préalablement à la délivrance d'un permis, compte tenu des dispositions législatives applicables et des lignes directrices édictées par la Ville en matière de terrains contaminés, ainsi que de la liste des documents obtenus du requérant, en fonction de ceux devant accompagner la demande de permis et devant être consignés dans le dossier constitué;
- que cette fiche d'analyse soit utilisée par tous les employés concernés et qu'elle soit systématiquement consignée dans le dossier;

et ce, en vue de lui procurer une plus grande assurance qu'il se conforme à ses obligations légales et ultimement pour faciliter la révision des dossiers.

Réponse de l'unité d'affaires :

L'activité relative au lotissement sera déplacée temporairement au 1^{er} étage avec la Division de l'urbanisme afin de regrouper au même endroit tout ce qui concerne l'étude et la délivrance des permis de construction. Nous procéderons à la mise en place d'un formulaire, sous la forme d'une liste de points de contrôle, afin d'assurer le suivi des permis de lotissement, y compris ceux qui ont trait à des sols contaminés. Ce formulaire accompagnera le dossier et sera conservé dans le dossier qui sera par la suite archivé. Dans une étape ultérieure, le suivi s'effectuera par le moyen du système des Permis Oracle, et ce, afin de s'assurer que toutes les étapes sont conformes aux normes et aux règlements en vigueur, et que tous les documents et les attestations sont reçus avant la délivrance de tout permis. (Échéancier prévu : septembre 2013)

3.1.4. Arrondissement de Lachine

3.1.4.A. Contexte et constatations

Au sein de l'arrondissement de Lachine, les préposés à l'émission des permis relèvent de la Division de l'urbanisme, des permis et inspections, sous la gouverne de la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises.

Les 10 permis composant notre échantillon présentent les caractéristiques illustrées dans le tableau 4.

**Tableau 4 – Répartition des permis demandés
et inscription à la liste officielle des terrains contaminés
Arrondissement de Lachine**

Nature	Année	Terrains inscrits	Terrains non inscrits	Total
Permis de construction	2011	2	–	2
	2012	2	2	4
Permis de lotissement	2011	1	2	3
	2012	–	1	1
Total		5	5	10

Pour ces 10 demandes de permis, la première étape du processus menant à leur délivrance consistait, pour le préposé à l'émission des permis, à vérifier si le terrain concerné figurait sur la liste des terrains contaminés constituée par la Direction du greffe.

À cet égard, le chef de division rencontré nous a informés que l'arrondissement s'était doté, au moyen de l'application informatisée intitulée « Gestionnaire municipal », d'une carte virtuelle illustrant le territoire de l'arrondissement sur laquelle les terrains contaminés étaient indiqués au moyen d'une couleur contrastante. Selon ces mêmes informations, en ce qui concerne particulièrement les terrains contaminés, la carte en question serait alimentée à partir des informations transmises par la Direction du greffe (courriel reçu), mais également en fonction de la connaissance acquise historiquement des terrains sur le territoire pouvant présenter des risques potentiels de contamination. C'est donc cette carte virtuelle que les préposés à l'émission des permis utilisent pour repérer un terrain contaminé. De ce fait, dans l'objectif d'obtenir une assurance raisonnable que cette carte confectionnée par l'arrondissement était à jour au regard des terrains contaminés, nous y avons recherché les cinq terrains que nous avons repérés à partir de la liste officielle des terrains contaminés de la Direction du greffe. Tous les terrains contaminés de notre sélection ont pu y être repérés. En ce sens, bien que cela exige une certaine rigueur de la part de l'arrondissement pour s'assurer de disposer d'une information continuellement à jour, les résultats du test effectué tendent à montrer que la banque d'informations constituée est fiable.

Ainsi, nos travaux de vérification nous ont permis d'observer les faits suivants :

- En examinant les dossiers constitués au regard de la délivrance des 10 permis de l'échantillon, nous n'avons retracé aucune évidence que les terrains concernés ont été l'objet d'une vérification effectuée par le préposé à l'émission des permis en vue de repérer le terrain concerné sur la carte virtuelle indiquant les terrains contaminés. Bien que nous n'excluons pas la possibilité que des vérifications aient été effectuées par ce dernier, les 10 dossiers étaient néanmoins muets à cet égard. Rappelons à ce stade

que dans le cas où le terrain concerné par la demande ne figure pas sur la carte virtuelle indiquant les terrains contaminés, la procédure de délivrance du permis peut se poursuivre (voir l'annexe 4.1).

- Nos propres vérifications nous permettent d'affirmer que parmi ces 10 terrains ayant fait l'objet d'une demande de permis, cinq figuraient sur la liste des terrains contaminés constituée par la Direction du greffe, mais aussi sur la carte virtuelle dont il a été question précédemment. Pour ces cinq terrains, l'étape suivante devant être réalisée par le préposé à l'émission des permis consistait à vérifier dans le registre public du MDDEFP si un plan de réhabilitation avait été approuvé par ce dernier. Or, à la lumière des informations obtenues auprès des personnes rencontrées, il appert que l'arrondissement exige d'un requérant désireux procéder aux travaux de réhabilitation (décontamination) d'un terrain de se procurer, au préalable, un certificat d'autorisation spéciale, lequel est délivré par l'arrondissement, en plus du permis de construction. Toujours selon ces mêmes informations, la délivrance d'un tel certificat d'autorisation sous-tend que le préposé a vérifié qu'un plan de réhabilitation approuvé par le MDDEFP existait. Toutefois, bien que pour chacun de ces cinq terrains contaminés nous ayons pu trouver, dans le dossier constitué, l'existence d'un certificat d'autorisation spéciale délivré, nous n'avons retracé aucune mention relativement aux vérifications visant à repérer l'existence d'un plan de réhabilitation approuvé par le MDDEFP (0/5 cas).
- En présence d'un plan de réhabilitation approuvé par le MDDEFP, la demande de permis doit être accompagnée d'une attestation provenant d'un expert accrédité par le MDDEFP, confirmant la compatibilité du projet avec l'état du terrain. Or, nos vérifications dans le registre public du MDDEFP ont révélé qu'il existait un plan de réhabilitation approuvé par ce dernier à l'égard des cinq terrains contaminés. Toutefois, nous avons retracé l'évidence d'une attestation obtenue d'un expert, telle que requise par la LAU, dans un seul des cinq cas (1/5 – 20 % des cas). Bien que nous n'excluons pas la possibilité qu'une attestation ait été obtenue, elle n'a toutefois pas été consignée dans le dossier constitué et aucune mention en ce sens n'a été retracée en vue de la délivrance du permis.
- Ultiment, le préposé à l'émission des permis doit s'assurer de la validité de l'attestation d'expert fournie par le requérant en vérifiant, notamment, que les coordonnées du terrain sont exactes, que le plan de réhabilitation identifié dans l'attestation correspond à celui approuvé par le MDDEFP, que le signataire de l'attestation est un expert accrédité par le MDDEFP et que l'attestation est dûment signée et datée par l'expert (voir l'annexe 4.1). Or, pour aucun des cinq permis nécessitant l'obtention de l'attestation de l'expert, nous n'avons retracé l'évidence d'une quelconque vérification de sa validité, pas même celui pour lequel l'attestation de l'expert a pu être retracée dans le dossier constitué.

À la lumière de ces résultats et du fait que les dossiers constitués sont très peu documentés au regard des tâches effectuées et des pièces justificatives obtenues, nous nous interrogeons quant à l'exhaustivité des vérifications réellement effectuées par les préposés à l'émission des permis en vue d'éviter que des permis ne soient délivrés à l'égard de terrains contaminés, sans que les attestations requises aient été obtenues au préalable, mais aussi pour s'assurer que l'arrondissement se conforme en tout point à ses obligations légales en cette matière. D'ailleurs, les informations recueillies auprès du personnel rencontré nous ont permis de constater que certains aspects des obligations légales entourant la délivrance de ce type de permis étaient méconnus (p. ex. la nécessité de vérifier la validité de l'attestation de l'expert fournie par le requérant). De surcroît, les personnes rencontrées n'étaient pas familières avec les lignes directrices de la Ville en cette matière et elles ont mentionné ne pas s'y référer à titre de guide de référence dans le cadre de leurs opérations régulières.

Dans un même ordre d'idées, nous avons constaté que l'arrondissement ne s'était doté d'aucun outil de contrôle lui permettant d'obtenir une plus grande assurance que les demandes pour ce type de permis, surtout lorsqu'elles concernent des terrains figurant sur la liste des terrains contaminés, sont traitées conformément aux dispositions législatives applicables. À notre avis, cet outil de contrôle pourrait, à titre d'exemple, prendre la forme d'une fiche d'analyse répertoriant, telle une liste de points de contrôle, les différents aspects qu'il importe de vérifier préalablement à la délivrance du permis compte tenu des dispositions législatives applicables et des lignes directrices édictées par la Ville. Cette fiche d'analyse, laquelle devrait être, selon nous, systématiquement utilisée par tous les préposés à l'émission des permis et consignée dans chacun des dossiers constitués, pourrait être conçue de façon à ce qu'il puisse être possible d'indiquer, notamment :

- des renseignements sur l'identité du requérant, la nature et la date de la demande, le lot du terrain concerné;
- la liste des documents obtenus du requérant en fonction de ceux devant accompagner la demande de permis et devant être consignés dans le dossier constitué;
- la liste des vérifications effectuées en fonction de celles stipulées dans la loi ou dans les lignes directrices de la Ville (p. ex. le repérage du lot du terrain faisant l'objet de la demande de permis dans la liste des terrains contaminés tenue par la Direction du greffe, le repérage de l'existence d'un plan de réhabilitation approuvé par le MDDEFP, l'obtention de l'attestation d'un expert, la validation de l'attestation de l'expert).

À notre avis, un tel outil contribuerait à procurer à l'arrondissement une plus grande assurance qu'il se conforme à ses obligations légales en matière de sols contaminés, tout en facilitant la révision des dossiers, le cas échéant.

3.1.4.B. Recommandation

Nous recommandons à la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises de l'arrondissement de Lachine de prendre les dispositions nécessaires pour rappeler à l'ensemble des employés intervenant dans le processus de délivrance des permis de construction et de lotissement les dispositions législatives particulières applicables ainsi que l'existence des lignes directrices édictées par la Ville en matière de terrains contaminés, afin de sensibiliser chacun à l'importance d'assurer une vigie serrée pour :

- éviter que des permis soient délivrés à l'égard de terrains contaminés sans que les attestations requises aient été obtenues au préalable;
- fournir l'assurance que l'arrondissement se conforme en tout point à ses obligations légales en cette matière.

Réponse de l'unité d'affaires :

Rédiger une directive à l'intention des préposés à l'émission des permis rendant obligatoire l'utilisation de la fiche d'analyse ainsi que la signature de cette dernière par le préposé à la suite de son analyse et exigeant que cette fiche d'analyse soit compilée dans le dossier civique concerné après le traitement de chaque demande. (Échéancier prévu : mai 2013)

Modifier notre fiche d'analyse existante en ajoutant les éléments de contrôle suivants :

- Vérifier si le terrain faisant l'objet de la demande de permis est inscrit ou non sur la liste des terrains contaminés constituée par la Direction du greffe;
- Si oui, vérifier dans le registre public du MDDEFP si un plan de réhabilitation environnementale du terrain faisant l'objet de la demande de permis a été approuvé par le MDDEFP;
- Si oui, exiger une attestation d'un expert habilité qui confirme la compatibilité du projet avec l'état du terrain;
- Pour toute attestation exigée, s'assurer des éléments suivants :
 - Les coordonnées du terrain sont exactes,
 - Le plan de réhabilitation identifié dans l'attestation correspond à celui approuvé par le MDDEFP,
 - Le signataire de l'attestation est un expert accrédité par le MDDEFP,
 - L'attestation est dûment signée et datée par l'expert. (Échéancier prévu : mai 2013)

Rédiger une directive exigeant que toutes les informations obtenues à cet effet soient compilées dans le dossier civique concerné. (Échéancier prévu : mai 2013)

3.1.4.C. Recommandation

Nous recommandons à la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises de l'arrondissement de Lachine de prendre les dispositions nécessaires pour :

- **se doter d'une fiche d'analyse répertoriant sous la forme d'une liste de points de contrôle les différents aspects qu'il importe de vérifier préalablement à la délivrance d'un permis, compte tenu des dispositions législatives applicables et des lignes directrices édictées par la Ville en matière de terrains contaminés, ainsi que de la liste des documents obtenus du requérant, en fonction de ceux devant accompagner la demande de permis et devant être consignés dans le dossier constitué;**
- **que cette fiche d'analyse soit utilisée par tous les employés concernés et qu'elle soit systématiquement consignée dans le dossier;**

et ce, en vue de lui procurer une plus grande assurance qu'il se conforme à ses obligations légales et ultimement pour faciliter la révision des dossiers.

Réponse de l'unité d'affaires :

Voir les actions correctives décrites par l'unité d'affaires à la recommandation précédente.

3.2. Détermination et perception des revenus liés à la délivrance d'un permis

Des contrôles suffisants doivent exister concernant le processus menant à la perception des revenus liés à la délivrance des permis en vue, d'une part, de s'assurer que les requérants paient le juste prix pour le permis conformément à la tarification en vigueur et, d'autre part, pour assurer à la Ville la perception de l'intégralité des sommes qui lui sont dues.

En matière de tarification, l'obtention d'un permis de construction est régie, pour tous les arrondissements, par le règlement sur les tarifs de la Ville, lequel est révisé et adopté annuellement par le conseil municipal. Selon ce règlement, le coût du permis de construction est calculé sur la base de la valeur estimée des travaux, selon le type de bâtiment, ou sur un montant forfaitaire minimum, selon le plus élevé des deux. Ainsi, pour l'année 2012, le coût d'un permis était de 8,90 \$ par 1 000 \$ de travaux (8,70 \$ en 2011) et le montant forfaitaire, qui est variable, n'excédait pas 800 \$ (780 \$ en 2011).

En ce qui a trait au coût lié à l'obtention d'un permis de lotissement, la tarification varie en fonction des règlements adoptés en la matière par chacun des arrondissements.

À ce stade, nos travaux de vérification ont consisté à nous assurer, pour les permis de notre échantillon, que le détail du calcul des frais inhérents à l'obtention d'un permis de construction ou de lotissement, ou une mention concernant leur établissement, se trouvait dans le dossier constitué, et que le montant des frais avait été établi conformément à la tarification en vigueur et dûment perçu par l'arrondissement, préalablement à la délivrance du permis.

3.2.1. Arrondissement du Sud-Ouest

3.2.1.A. Contexte et constatations

D'entrée de jeu, rappelons qu'au sein de l'arrondissement du Sud-Ouest les préposés à l'émission des permis sont responsables de déterminer le coût du permis conformément à la tarification en vigueur et de procéder à la facturation.

Ainsi, nos travaux de vérification ont révélé que, pour tous les permis de l'échantillon (8/8 – 100 % des cas), les frais facturés étaient en tout point conformes au règlement de tarification en vigueur et qu'ils ont été dûment acquittés par le requérant préalablement à la délivrance du permis.

Également, pour quatre des huit permis sélectionnés (50 % des cas), nous avons trouvé dans le dossier constitué des informations permettant de reconstituer le montant facturé (p. ex. le détail des calculs), alors que pour les quatre autres (50 % des cas), les dossiers ne présentaient aucune information à cet égard. Il nous a donc fallu refaire les calculs pour être en mesure d'évaluer la justesse des montants facturés. Or, dans un souci d'en accroître la transparence au regard des décisions prises, mais aussi pour en faciliter la révision, nous sommes d'avis que les préposés à l'émission des permis devraient consigner dans les dossiers toutes les informations relatives aux permis délivrés, y compris celles qui ont trait à la détermination de leur coût. À cet effet, la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises aurait tout avantage à diffuser des directives formelles.

Par ailleurs, nous avons remarqué que la signature électronique du directeur de l'Aménagement urbain et des services aux entreprises figure sur chacun des permis délivrés en guise d'approbation de leur délivrance. Toutefois, l'examen des dossiers constitués pour tous les permis de notre sélection a révélé qu'aucun de ceux-ci ne portait

l'évidence d'une quelconque révision exercée de la part d'une personne de niveau hiérarchique supérieur aux préposés à l'émission des permis, préalablement à la délivrance des permis. Les renseignements obtenus auprès des personnes rencontrées ont d'ailleurs confirmé l'inexistence d'une révision du travail effectué par les préposés à l'émission des permis. À notre avis, il y aurait lieu de remédier à cette situation par l'instauration d'un mécanisme de révision des dossiers, qui pourrait être effectuée sur la base de sondage. À cet effet, nous croyons que l'outil de contrôle (fiche d'analyse) dont nous avons fait état, au début du présent rapport de vérification, et dont pourrait se doter l'arrondissement devrait également prévoir une section permettant au responsable désigné d'apposer sa signature pour attester de la conformité du processus menant à la délivrance d'un permis, y compris les aspects liés à la détermination et à l'encaissement des revenus.

Finalement, selon les informations recueillies, afin qu'il puisse obtenir son permis, le requérant doit d'abord en acquitter les frais, en présentant la facture que lui a remise le préposé à l'émission des permis, au comptoir du Bureau d'arrondissement. Un commis procède alors au traitement du paiement. Pour les huit cas examinés, nous avons pu valider ce traitement et retracer la preuve d'encaissement du paiement.

Nous estimons que cette séparation adéquate des tâches visant à confier à des intervenants différents la détermination du coût du permis, d'une part, et l'encaissement subséquent des revenus, d'autre part, s'inscrit au chapitre des saines pratiques de gestion en vue d'instaurer les contrôles internes nécessaires pour prévenir ou limiter les risques d'erreurs, d'irrégularités ou de malversations. Il en est de même des niveaux de révision, par une personne de niveau hiérarchique supérieur, qui devraient être prévus au sein de l'arrondissement préalablement à la délivrance d'un permis.

3.2.1.B. Recommandation

Nous recommandons à la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises de l'arrondissement du Sud-Ouest de diffuser une directive formelle à l'intention de l'ensemble du personnel concerné pour que soient consignées dans le dossier toutes les informations relatives aux permis délivrés, y compris celles qui ont trait à la détermination de leur coût, et ce, dans un souci d'en accroître la transparence au regard des décisions prises, mais également pour en faciliter la révision.

Réponse de l'unité d'affaires :

Rédiger et faire appliquer une directive sur les renseignements obligatoires à inscrire dans le système des Permis Oracle pour toute demande de permis, y

compris ceux qui ont trait à la détermination du coût du permis. (Échéancier prévu : octobre 2013)

3.2.1.C. Recommandation

Nous recommandons à la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises de l'arrondissement du Sud-Ouest, en vue de pouvoir attester de la conformité de l'ensemble du processus menant à la délivrance d'un permis, y compris la détermination et l'encaissement des revenus afférents, de prendre les dispositions nécessaires pour :

- qu'une personne de niveau hiérarchique supérieur aux préposés à l'émission des permis soit désignée afin de procéder à la révision des dossiers constitués, préalablement à la délivrance du permis;
- que l'évidence de cette approbation figure sur la fiche d'analyse (outil de contrôle) à créer et à joindre aux dossiers constitués.

Réponse de l'unité d'affaires :

Mettre en place une procédure de révision des dossiers préalablement à la délivrance de tout permis de construction ou de lotissement. (Échéancier prévu : décembre 2013)

3.2.2. Arrondissement de Mercier–Hochelaga-Maisonneuve

3.2.2.A. Contexte et constatations

Au sein de l'arrondissement de Mercier–Hochelaga-Maisonneuve, les préposés à l'émission des permis sont responsables de déterminer le coût du permis conformément à la tarification en vigueur et de procéder à la facturation.

Ainsi, nos travaux de vérification ont révélé que, pour tous les permis de l'échantillon (8/8 – 100 % des cas), les frais facturés étaient en tout point conformes au règlement de tarification en vigueur et qu'ils ont été dûment acquittés par le requérant préalablement à la délivrance du permis.

Par ailleurs, pour sept des huit permis sélectionnés (88 % des cas), nous avons trouvé dans le dossier constitué des informations permettant de reconstituer le montant facturé (p. ex. le détail des calculs), alors que, pour l'autre dossier, aucune information à cet égard n'a pu être retracée. Il nous a donc fallu refaire les calculs pour être en mesure d'évaluer la justesse des montants facturés. Or, dans un souci d'en accroître la transparence au regard des décisions prises, mais aussi pour en faciliter la révision, nous sommes d'avis que les

préposés à l'émission des permis devraient consigner dans les dossiers toutes les informations relatives aux permis délivrés, y compris celles qui ont trait à la détermination de leur coût. À cet effet, la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises devrait réitérer cet aspect à l'ensemble du personnel concerné.

En outre, nous avons remarqué que la signature électronique de la directrice de l'Aménagement urbain et des services aux entreprises figure sur chacun des permis délivrés en guise d'approbation de leur délivrance. De plus, il nous a été mentionné en entrevue que les dossiers relatifs aux demandes de permis de construction faisaient l'objet d'une révision systématique de la part du préposé principal à l'émission des permis, alors que les demandes relatives aux permis de lotissement étaient révisées par le chef de division, préalablement à la délivrance de ces permis. Or, notre examen des dossiers sélectionnés nous a permis de constater les révisions effectuées par le préposé principal à l'émission des permis en ce qui a trait aux permis de construction. La trace de cette révision est d'ailleurs consignée directement dans l'application informatisée (Gestion du territoire – Permis) utilisée par l'arrondissement pour traiter les demandes de permis. Pour ce qui est des permis de lotissement, bien que le chef de division responsable allègue que l'endossement d'une décision déléguée au système de gestion des dossiers décisionnels (GDD) fait foi des vérifications qu'il a effectuées, nous n'y trouvons pas toujours l'évidence des vérifications législatives requises en matière de sols contaminés. À cet égard, nous croyons opportun qu'une trace des vérifications effectuées au regard de ce type de permis soit également consignée dans les dossiers constitués au moyen de l'application informatisée Gestion du territoire – Permis, en vue d'attester de la conformité du processus menant à la délivrance d'un permis, y compris les aspects liés à la détermination et à l'encaissement des revenus, tout comme c'est le cas pour les permis de construction. Cette évidence des révisions et des approbations obtenues nous apparaît d'autant plus pertinente que l'arrondissement prévoit abandonner la préparation et l'endossement des décisions déléguées au GDD.

Finalement, selon les informations recueillies, afin qu'il puisse obtenir son permis, le requérant doit d'abord en acquitter les frais, en présentant la facture que lui a remise le préposé à l'émission des permis, au comptoir du Bureau d'arrondissement. Un commis procède alors au traitement du paiement. Pour les huit cas examinés, nous avons pu valider ce traitement et retracer la preuve d'encaissement du paiement.

Nous estimons que cette séparation adéquate des tâches visant à confier à des intervenants différents la détermination du coût du permis, d'une part, et l'encaissement subséquent des revenus, d'autre part, s'inscrit au chapitre des saines pratiques de gestion en vue d'instaurer les contrôles internes nécessaires pour prévenir ou limiter les risques

d'erreurs, d'irrégularités ou de malversations. Il en est de même des niveaux de révision, par une personne de niveau hiérarchique supérieur, qui devraient être prévus préalablement à la délivrance d'un permis.

3.2.2.B. Recommandation

Nous recommandons à la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises de l'arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve de réitérer à l'ensemble du personnel concerné l'importance de consigner dans le dossier toutes les informations relatives aux permis délivrés, y compris celles qui ont trait à la détermination de leur coût, et ce, dans un souci d'en accroître la transparence au regard des décisions prises, mais également pour en faciliter la révision.

Réponse de l'unité d'affaires :

Diffuser une directive interne sur les méthodes de calcul des tarifs qui stipulerait que les feuilles de calcul doivent être consignées dans le dossier des permis de construction. (Échéancier prévu : juin 2013)

3.2.2.C. Recommandation

Nous recommandons à la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises de l'arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve de prendre les dispositions nécessaires pour que les dossiers constitués au regard des demandes de permis de lotissement portent l'évidence des vérifications et des approbations obtenues dans l'application informatisée utilisée pour le traitement de ces permis, par la personne désignée de niveau hiérarchique supérieur aux préposés à l'émission des permis, et ce, en vue de pouvoir attester de la conformité de l'ensemble du processus menant à la délivrance d'un permis, y compris la détermination et l'encaissement des revenus afférents.

Réponse de l'unité d'affaires :

Modifier la procédure de travail en ajoutant une ligne automatique dans le système des permis de façon à ce qu'il ne soit pas possible de fermer un dossier sans qu'une vérification soit effectuée. (Échéancier prévu : juin 2013)

3.2.3. Arrondissement de Verdun

3.2.3.A. Contexte et constatations

Au sein de l'arrondissement de Verdun, lorsque la demande concerne un permis de lotissement, lequel est délivré par la Division de l'ingénierie, c'est un agent technique en ingénierie municipale qui est responsable de déterminer le coût du permis conformément à la tarification en vigueur et de procéder à la facturation. Par contre, lorsque la demande concerne un permis de construction, lequel est délivré par la Division des permis et des inspections, bien que les préposés à l'émission des permis assurent l'étude de la demande, c'est plutôt le commis à l'information qui détermine le coût du permis et qui procède à la facturation.

Ainsi, nos travaux de vérification visant à nous assurer que les frais facturés étaient en tout point conformes à la tarification en vigueur et qu'ils avaient été dûment acquittés par le requérant préalablement à la délivrance du permis nous ont permis de constater les faits suivants :

- Pour 3 des 10 permis de l'échantillon (30 % des cas), le montant facturé au requérant s'est avéré inexact. Dans les trois cas, les erreurs étaient en défaveur de l'arrondissement (voir le tableau 5). En effet, dans deux de ces cas (n^{os} 1 et 2 du tableau 5), nous avons constaté que le bon tarif avait été appliqué, mais que le montant (forfaitaire) minimum par logement avait été utilisé, alors que le montant calculé en fonction de la valeur estimée des travaux aurait généré une facturation plus élevée. Pour ce qui est du troisième cas (n^o 3 du tableau 5), une portion des frais devant être facturés au regard de la création d'un numéro civique a été omise.

**Tableau 5 – Montants facturés inexacts
Arrondissement de Verdun**

N ^o	Type de permis	Année de délivrance	Montant réel facturé	Montant qui aurait dû être facturé	Écart défavorable pour l'arrondissement
1	Construction	2011	9 360 \$	10 494 \$	1 134 \$
2	Construction	2011	99 840 \$	130 554 \$	30 714 \$
3	Construction	2012	7 770 \$	7 826 \$	56 \$
Total			116 970 \$	148 874 \$	31 904 \$

Selon les informations obtenues auprès de la chef de division responsable de la délivrance des permis de construction au sein de la Division des permis et des inspections, des erreurs similaires auraient été détectées à la suite d'une intervention

réalisée par le contrôleur de la Ville à l'été 2012. Elle nous a informés que, le 9 août 2012, une directive interne a été émise afin que les dossiers sous-jacents aux demandes de permis de construction fassent l'objet d'une révision et d'une approbation par la chef de division, préalablement à leur délivrance. Une copie de cette directive nous a d'ailleurs été remise.

- Pour 2 permis parmi les 10 de l'échantillon (20 % des cas), la délivrance a été effectuée avant que les frais inhérents à leur obtention aient été acquittés par le requérant. Dans un cas, il s'agit d'un permis de construction délivré en 2011, alors que l'autre concerne un permis de lotissement délivré en 2012.

Par ailleurs, pour 6 des 10 permis sélectionnés (60 % des cas), nous avons trouvé dans le dossier constitué des informations permettant de reconstituer le montant facturé (p. ex. le détail des calculs), alors que, pour les 4 autres dossiers (40 % des cas), aucune information à cet égard n'a pu être retracée. Or, dans un souci d'en accroître la transparence au regard des décisions prises, mais aussi pour en faciliter la révision, nous sommes d'avis que l'agent technique en ingénierie municipale (ou le commis à l'information, le cas échéant) devrait consigner dans les dossiers toutes les informations relatives aux permis délivrés, y compris celles qui ont trait à la détermination de leur coût. À cet effet, la Direction du développement du territoire, des études techniques et des services aux entreprises aurait tout avantage à diffuser des directives formelles.

De plus, nous avons remarqué que la signature électronique du directeur du Développement du territoire, des études techniques et des services aux entreprises figure sur chacun des permis délivrés en guise d'approbation de leur délivrance. Toutefois, bien qu'il nous ait été mentionné en entrevue que, depuis le mois d'août 2012, des niveaux de révision avaient été instaurés préalablement à la délivrance des permis, notre examen des dossiers sélectionnés a révélé qu'aucun de ceux-ci ne portait l'évidence d'une quelconque révision exercée de la part d'une personne de niveau hiérarchique supérieur au personnel assigné à la délivrance des permis (10/10 – 100 % des cas). Parmi ces 10 permis, 3 avaient été délivrés après l'entrée en vigueur, le 9 août 2012, de la nouvelle directive concernant la révision des dossiers. De surcroît, l'une des erreurs de calcul détectées dans le cadre de nos travaux (n° 3 du tableau 5, écart défavorable de 56 \$), bien qu'elle n'était pas matérielle, concernait un de ces trois permis, lequel a été délivré le 10 septembre 2012. À cet égard, afin de pouvoir mieux apprécier les bienfaits de la nouvelle directive instaurée, nous avons procédé à la sélection d'un échantillon et à l'examen de cinq permis supplémentaires, lesquels ont été demandés et délivrés après le 9 août 2012. Les résultats de nos travaux révèlent, d'une part, que l'établissement des frais inhérents à l'obtention des

permis ne comportait aucune erreur. D'autre part, tous les dossiers constitués à l'égard de ces permis portaient l'évidence d'une révision effectuée par la chef de division responsable.

À cet effet, nous sommes d'avis que des mesures devraient être prises afin, d'une part, de résoudre le problème à la source pour que l'arrondissement puisse avoir l'assurance qu'il perçoit l'intégralité des sommes qui lui sont dues et, d'autre part, pour poursuivre les efforts entourant la révision des dossiers. En ce sens, nous croyons que l'outil de contrôle (fiche d'analyse) dont nous avons fait état au début du présent rapport de vérification et dont pourrait se doter l'arrondissement devrait également prévoir une section permettant au responsable désigné par l'arrondissement d'apposer sa signature pour attester de la conformité du processus menant à la délivrance d'un permis, y compris les aspects liés à la détermination et à l'encaissement des revenus.

Finalement, selon les informations recueillies, afin qu'il puisse obtenir son permis, le requérant doit d'abord en acquitter les frais, qui figurent sur la facture que lui aura remise un agent, au comptoir du Bureau d'arrondissement. Cet agent procède alors au traitement du paiement. Pour les 10 cas examinés, nous avons pu valider ce traitement et retracer la preuve d'encaissement du paiement.

Nous estimons que cette séparation adéquate des tâches visant à confier à des intervenants différents la détermination du coût du permis, d'une part, et l'encaissement subséquent des revenus, d'autre part, s'inscrit au chapitre des saines pratiques de gestion en vue d'instaurer les contrôles internes nécessaires pour prévenir ou limiter les risques d'erreurs, d'irrégularités ou de malversations. Il en est de même des niveaux de révision, par une personne de niveau hiérarchique supérieur, qui, bien qu'ils puissent avoir été prévus au sein de l'arrondissement, ne s'exercent pas toujours systématiquement préalablement à la délivrance d'un permis.

3.2.3.B. Recommandation

Nous recommandons à la Direction du développement du territoire, des études techniques et des services aux entreprises de l'arrondissement de Verdun de prendre les dispositions qu'elle jugera appropriées pour avoir l'assurance de percevoir l'intégralité des sommes qui lui sont dues et pour s'assurer que les permis ne sont délivrés qu'une fois les frais acquittés par les requérants conformément aux dispositions législatives en vigueur.

Réponse de l'unité d'affaires :

Présentement, les tâches liées aux frais d'étude incombent au commis à l'information. Cependant, nous prévoyons l'ajout d'un préposé à l'émission des permis dans la structure, dont l'un des rôles sera d'assurer la conformité et le suivi des demandes de permis afin qu'elles reflètent la nature et les coûts des travaux déclarés. (Échéancier prévu : décembre 2013)

3.2.3.C. Recommandation

Nous recommandons à la Direction du développement du territoire, des études techniques et des services aux entreprises de l'arrondissement de Verdun de diffuser une directive formelle à l'intention de l'ensemble du personnel concerné pour que soient consignées dans le dossier toutes les informations relatives aux permis délivrés, y compris celles qui ont trait à la détermination de leur coût, et ce, dans un souci d'en accroître la transparence au regard des décisions prises, mais également pour en faciliter la révision.

Réponse de l'unité d'affaires :

Le calcul sera effectué au moyen d'un fichier Excel qui sera joint au dossier et archivé par la suite. (Échéancier prévu : juin 2013)

3.2.3.D. Recommandation

Nous recommandons à la Direction du développement du territoire, des études techniques et des services aux entreprises de l'arrondissement de Verdun de prendre les dispositions nécessaires pour :

- poursuivre les efforts entourant la révision des dossiers préalablement à la délivrance des permis;
- s'assurer que l'évidence des révisions effectuées et des approbations obtenues figure sur la fiche d'analyse (outil de contrôle) à créer et à joindre aux dossiers constitués;

et ce, en vue de pouvoir attester de la conformité de l'ensemble du processus menant à la délivrance d'un permis, y compris la détermination et l'encaissement des revenus afférents.

Réponse de l'unité d'affaires :

Les documents relatifs au paiement, tels que la facture et la preuve de paiement, seront joints au dossier dès la réception de la demande de permis. (Échéancier prévu : mai 2013)

3.2.4. Arrondissement de Lachine

3.2.4.A. Contexte et constatations

Au sein de l'arrondissement de Lachine, les préposés à l'émission des permis sont responsables de déterminer le coût du permis conformément à la tarification en vigueur et de procéder à la facturation.

Ainsi, nos travaux de vérification visant à nous assurer que les frais facturés étaient en tout point conformes à la tarification en vigueur et qu'ils avaient été dûment acquittés par le requérant préalablement à la délivrance du permis nous ont permis de constater les faits suivants :

- Pour 1 des 10 permis de l'échantillon (10 % des cas), le montant facturé au requérant s'est avéré inexact. Dans ce cas, l'erreur était en défaveur de l'arrondissement (voir le tableau 6). En effet, nous avons constaté que le bon tarif avait été appliqué, mais que le montant calculé en fonction de la valeur estimée des travaux avait été utilisé, alors que l'utilisation du montant minimum par logement (forfaitaire) aurait généré une facturation plus élevée.

**Tableau 6 – Montant facturé inexact
Arrondissement de Lachine**

N°	Type de permis	Année de délivrance	Montant réel facturé	Montant qui aurait dû être facturé	Écart défavorable pour l'arrondissement
1	Construction	2012	87 700 \$	95 940 \$	8 240 \$
Total			87 700 \$	95 940 \$	8 240 \$

- Pour 2 permis parmi les 10 de l'échantillon (20 % des cas), la délivrance a été effectuée avant que les frais inhérents à leur obtention aient été acquittés par le requérant. Dans les deux cas, il s'agit d'un permis de construction dont l'un a été délivré en 2011 et l'autre en 2012.

Pour tous les permis sélectionnés (10/10 – 100 % des cas), nous n'avons trouvé aucune information dans le dossier constitué permettant de reconstituer le montant facturé (p. ex. le détail des calculs). Or, dans un souci d'en accroître la transparence au regard des décisions prises, mais aussi pour en faciliter la révision, nous sommes d'avis que les préposés à l'émission des permis devraient consigner dans les dossiers toutes les informations relatives aux permis délivrés, y compris celles qui ont trait à la détermination

de leur coût. À cet effet, la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises aurait tout avantage à diffuser des directives formelles.

Par ailleurs, selon les informations recueillies, afin qu'il puisse obtenir son permis, le requérant doit d'abord en acquitter les frais, en présentant la facture que lui a remise le préposé à l'émission des permis, au comptoir du Bureau d'arrondissement. Un commis procède alors au traitement du paiement. Pour les 10 cas examinés, nous avons pu valider ce traitement et retracer la preuve d'encaissement du paiement. À cette étape du processus, la séparation des tâches est adéquate.

Par contre, nous avons remarqué que les permis, en guise d'approbation de leur délivrance, étaient signés par le préposé à l'émission des permis, celui-là même qui a procédé à l'étude de la demande et à la détermination du coût du permis. Nous sommes conscients que le *Règlement de permis et certificats*⁶ de l'arrondissement permet qu'il en soit ainsi. En effet, l'article 1.2.4, sous la rubrique « Terminologie », stipule ce qui suit : « *Fonctionnaire désigné : Signifie tout inspecteur⁷ de la Ville de Lachine ainsi que le Directeur du service de l'Aménagement* ». Néanmoins, nous sommes d'avis que cette situation constitue une faille aux pratiques de saine gestion voulant que les contrôles internes nécessaires soient instaurés pour prévenir ou limiter les risques d'erreurs, d'irrégularités ou de malversations. Dans les circonstances, les préposés à l'émission des permis exercent des tâches incompatibles du fait qu'ils procèdent à l'approbation d'un permis à l'égard duquel ils ont eux-mêmes effectué le travail d'analyse sous-jacent. Ainsi, nous croyons que des dispositions devraient être prises afin que l'approbation des permis soit confiée à une personne autre qu'un préposé à l'émission des permis.

De surcroît, nous avons également constaté que les dossiers constitués au regard des permis délivrés ne présentaient aucunement l'évidence d'une quelconque révision de la part d'une personne de niveau hiérarchique supérieur aux préposés à l'émission des permis. À cet égard, les informations obtenues auprès du chef de division responsable confirment effectivement qu'aucune révision des dossiers n'est exercée. À notre avis, il y aurait lieu de remédier à cette situation par l'instauration d'un mécanisme de révision des dossiers, qui pourrait être effectuée sur la base de sondage, d'autant plus que les tests réalisés à l'égard des 10 permis sélectionnés ont permis de relever des lacunes. Dans cette optique, nous croyons que l'outil de contrôle (fiche d'analyse) dont nous avons fait état au début du présent rapport de vérification et dont pourrait se doter l'arrondissement devrait

⁶ Conseil d'arrondissement, règlement n° 2528, 22 avril 1991.

⁷ Rappelons qu'aux fins du présent rapport de vérification, nous avons retenu le terme « préposé à l'émission des permis », malgré le fait que la délivrance des permis soit sous la responsabilité des inspecteurs au sein de l'arrondissement de Lachine.

également prévoir une section permettant au responsable désigné par l'arrondissement pour effectuer la révision des dossiers d'apposer sa signature pour attester de la conformité du processus menant à la délivrance d'un permis, y compris les aspects liés à la détermination et à l'encaissement des revenus.

3.2.4.B. Recommandation

Nous recommandons à la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises de l'arrondissement de Lachine de diffuser une directive formelle à l'intention de l'ensemble du personnel concerné pour que soient consignées dans le dossier toutes les informations relatives aux permis délivrés, y compris celles qui ont trait à la détermination de leur coût, et ce, dans un souci d'en accroître la transparence au regard des décisions prises, mais également pour en faciliter la révision.

Réponse de l'unité d'affaires :

Rédiger une directive à l'intention de l'ensemble du personnel concerné pour que soient consignées dans le dossier toutes les informations relatives aux permis délivrés, y compris celles qui ont trait à la détermination de leur coût. (Échéancier prévu : mai 2013)

3.2.4.C. Recommandation

Nous recommandons à la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises de l'arrondissement de Lachine de prendre les mesures nécessaires pour :

- confier la responsabilité de signer les permis à délivrer en guise de leur approbation à une personne autre qu'un préposé à l'émission des permis ayant procédé à l'analyse de la demande et à la détermination des revenus liés;
- désigner une personne de niveau hiérarchique supérieur qui sera responsable de procéder à la révision des dossiers constitués, préalablement à la délivrance des permis;
- faire en sorte que l'évidence des révisions effectuées et des approbations obtenues figure sur la fiche d'analyse (outil de contrôle) à créer et à joindre aux dossiers constitués;

et ce, afin que l'arrondissement ait l'assurance de l'intégrité de l'ensemble du processus, qu'il perçoive l'intégralité des sommes qui lui sont dues et que les permis ne soient délivrés qu'une fois les frais acquittés par les requérants, conformément aux dispositions législatives en vigueur.

Réponse de l'unité d'affaires :

Rédiger une directive à l'intention des préposés à l'émission des permis les informant de l'instauration d'un mécanisme de révision des dossiers sur une base de sondage pour les permis de construction et de lotissement. (Échéancier prévu : juin 2013)

À l'instar de la façon de faire des autres arrondissements, en plus de la signature manuscrite du préposé à l'émission des permis ayant procédé à l'analyse de la demande et à la détermination des revenus liés, ajouter la signature électronique du directeur de l'Aménagement urbain et des services aux entreprises sur le placard ainsi que sur la demande de permis. (Échéancier prévu : juin 2013)

Désigner le chef de division de l'Urbanisme, des permis et inspections comme étant le responsable qui doit procéder à la révision des dossiers constitués sur la base de sondage, préalablement à la délivrance des permis de lotissement. (Échéancier prévu : juin 2013)

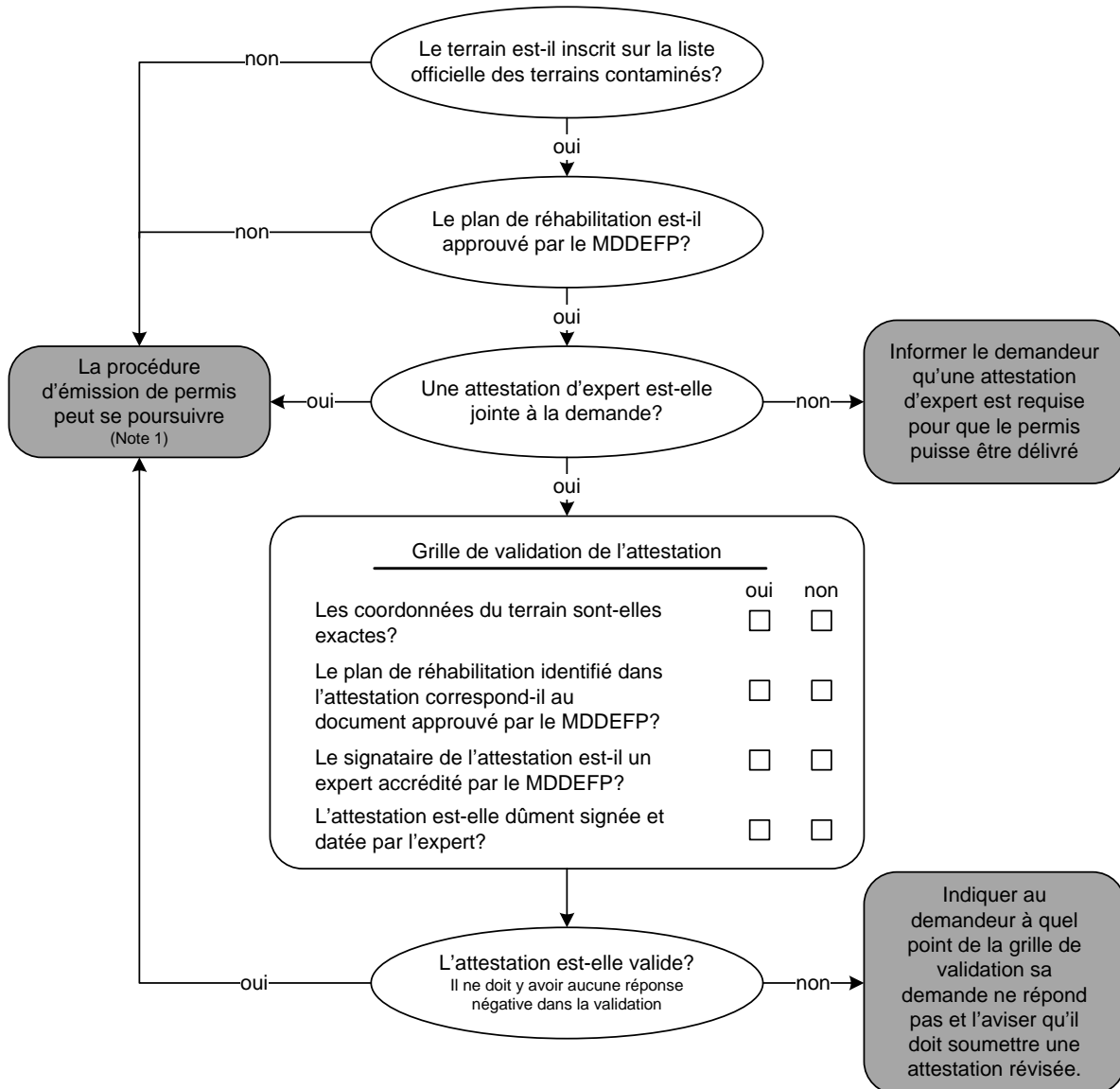
Désigner le préposé principal à l'émission des permis comme étant le responsable qui doit procéder à la révision des dossiers constitués sur la base de sondage, préalablement à la délivrance des permis de construction. (Échéancier prévu : juin 2013)

Ajouter à notre fiche d'analyse un espace spécialement réservé à la personne responsable de procéder à la révision des dossiers constitués sur la base de sondage afin qu'elle puisse cocher les éléments qui auront fait l'objet d'une contre-vérification et qu'elle puisse signer cette dernière. (Échéancier prévu : juin 2013)

4. Annexe

4.1. Schéma décisionnel – traitement des demandes de permis de construction et de lotissement

Figure A – Schéma décisionnel



Note 1 : Bien que l'attestation ne soit pas requise, le requérant n'est pas soustrait à ses obligations légales de décontaminer le terrain pour le rendre compatible à l'usage auquel il est destiné.

Source : « Lignes directrices à l'intention des services municipaux de la Ville de Montréal et de ses arrondissements ». Document préparé par la Division de la planification et du suivi environnemental, Direction de l'environnement, Service des infrastructures, du transport et de l'environnement, février 2012.