

N° : 652

Québec, ce 5 février 2016

À : **LES ÉQUIPEMENTS DE PUISSANCE
RELIANCE LTÉE**, personne morale légalement
constituée, ayant son principal établissement au
86, boulevard Hymus, Pointe-Claire (Québec)
H9R 1E4

Et

JUSTE INVESTIR INC., personne morale
légalement constituée, ayant son principal
établissement au 79, avenue Windsor,
Westmount (Québec) H3Y 2M1

PAR : **LE MINISTRE DU DÉVELOPPEMENT
DURABLE, DE L'ENVIRONNEMENT ET DE LA
LUTTE CONTRE LES CHANGEMENTS
CLIMATIQUES**. Un avis d'adresse pour le ministre a
été inscrit au bureau de la publicité des droits sous le
numéro 6 373 065.

ORDONNANCE

**Articles 31.43 et 31.49 de la *Loi sur la qualité de l'environnement*
(RLRQ, chapitre Q-2)**

- [1] Le 28 octobre 2015, le ministre du Développement durable, de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques (« le ministre ») notifiait un avis préalable à une ordonnance en vertu des articles 31.43 et 31.49 de la *Loi sur la qualité de l'environnement* (« LQE ») à Les Équipements de Puissance Reliance ltée (« Reliance ») et à Juste Investir inc. par lequel il les informait de son intention de leur ordonner, d'une part, de lui soumettre un plan de réhabilitation de l'immeuble connu et désigné comme étant le lot 2 529 023 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal, situé au 86, boulevard Hymus à Pointe-Claire (« l'immeuble ») et, d'autre part, de procéder à une étude de caractérisation des lots 2 526 946, 2 528 234, 2 529 024, 2 529 025 et 2 529 027 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal, lots voisins de l'immeuble, et, en fonction des résultats de l'étude de caractérisation, de lui soumettre un plan de réhabilitation de ces lots.

- [2] Le ministre accordait alors 15 jours à Reliance ainsi qu'à Juste Investir inc. pour présenter leurs observations.
- [3] Le 12 novembre 2015, le ministre a reçu les observations de Juste Investir inc. consignées dans une lettre datée du même jour. Essentiellement, Juste Investir inc. prétend que « la rétention volontaire des rapports de caractérisation combinée à l'absence d'inscription d'avis de contamination [...] lui rend [l'] ordonnance inopposable, d'autant plus qu'en tant que gardien [...], [elle] ne connaissait pas et n'était pas en mesure de connaître la présence de contaminants » dans le terrain.
- [4] Le 3 décembre 2015, le ministre a reçu les observations de Reliance consignées dans une lettre datée du 19 novembre 2015. Par celles-ci, Reliance indique que sa situation financière s'est détériorée depuis 2013. Par ailleurs, elle souligne que l'immeuble a été vendu pour défaut de paiement des taxes municipales à la compagnie Juste Investir inc. en juin 2015.
- [5] Le ministre a procédé à une analyse sérieuse des observations présentées par Juste Investir inc. ainsi que par Reliance. Au terme de celle-ci, il conclut que les observations de Juste Investir inc. ne sont pas de nature à modifier le fondement d'une ordonnance en vertu des articles 31.43 et 31.49 de la LQE à son endroit, et ce, notamment pour les raisons suivantes :
- a. Juste Investir inc. connaissait ou était en mesure de connaître, eu égard aux circonstances, aux usages ou au devoir de diligence, la présence de contaminants dans l'immeuble compte tenu, entre autres, de la large couverture médiatique dont ce dernier a bénéficié à la suite du déversement d'eaux huileuses contaminées en BPC de 2013 ainsi que de son inscription sur le Répertoire des terrains contaminés du ministère du Développement durable, de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques (« MDDELCC »), lequel est public et indique, depuis le 25 juillet 2014, que la réhabilitation de l'immeuble est « non terminée »;
 - b. Juste Investir inc. ne soumet pas de faits qui appuient ses prétentions.
- [6] Par ailleurs, au moment où la vente pour défaut de paiement des taxes municipales a eu lieu, le ministre n'avait aucune obligation d'inscrire un avis de contamination sur le registre foncier.
- [7] Le ministre conclut également que les observations présentées par Reliance ne sont pas de nature à modifier le fondement d'une ordonnance en vertu des articles 31.43 et 31.49 de la LQE à son endroit.
- [8] Considérant ce qui précède, le ministre demeure d'avis qu'il y a lieu de procéder à la délivrance de la présente ordonnance.

Les faits

- [9] Reliance était, jusqu'au 4 juin 2015, propriétaire de l'immeuble.
- [10] De 1968 à 2013, elle a exercé sur cet immeuble des activités de réparation, remise à neuf, modification, réusinage, location et revente d'équipements électriques usagés, tels que des transformateurs de puissance électrique ainsi qu'un commerce de gros de machines, matériel et fournitures électroniques.
- [11] Juste Investir inc. est propriétaire de l'immeuble depuis le 4 juin 2015, s'étant portée adjudicataire de la propriété lors d'une vente pour défaut de paiement des taxes municipales.
- [12] Le 26 mars 2013, l'équipe d'intervention d'Urgence-Environnement du MDDELCC est avisée qu'un déversement de 800 à 1 200 litres d'eaux huileuses contaminées en BPC est survenu sur l'immeuble.
- [13] À la suite de cet événement, le MDDELCC entreprend diverses actions dans le but, notamment, de déterminer l'ampleur de la contamination et d'exiger de Reliance qu'elle dispose des matières et des équipements contaminés par les BPC.
- [14] Reliance ne répond pas aux demandes du MDDELCC concernant la gestion des BPC.
- [15] Il s'ensuit que le 29 août 2013, le ministre ordonne notamment à Reliance, en vertu des pouvoirs qui lui sont conférés par l'article 70.1 de la LQE, de :
- a. sécuriser l'immeuble;
 - b. aménager, dans les 15 jours de la notification de l'ordonnance, l'aire d'entreposage dans le bâtiment de manière à pouvoir contenir les fuites ou déversements de matières dangereuses résiduelles en installant un bassin de rétention ou un muret;
 - c. vidanger, dans les 30 jours de la notification de l'ordonnance, tous les équipements présents sur l'immeuble contaminés par des BPC, les décontaminer sur place puis, valoriser ou éliminer ces équipements conformément à la LQE;
 - d. transmettre pour approbation au MDDELCC, dans les 30 jours de la notification de l'ordonnance, un plan d'action global accompagné d'un échéancier concernant, entre autres, la séquence d'élimination des matières contaminées. En outre, ce plan doit inclure des mesures de gestion sur le site, des mesures de transport ainsi que des mesures de mitigation pour éviter de déverser, d'émettre, de dégager ou de rejeter des contaminants dans l'environnement lors de la réalisation des mesures.
- [16] Le 3 septembre 2013, Reliance soumet au MDDELCC un plan d'action préliminaire dans lequel elle s'engage, notamment, à aménager une aire d'entreposage de matières dangereuses résiduelles conformément aux prescriptions de l'ordonnance et dans le délai qui y est prévu, soit au plus tard le 13 septembre 2013.

- [17] Le 13 septembre 2013, Reliance transmet un courriel au MDDELCC afin de l'informer qu'elle ne sera pas en mesure de respecter les mesures et délais prévus à l'ordonnance.
- [18] Les 14 et 16 septembre 2013, le MDDELCC réalise des inspections sur l'immeuble et constate, entre autres, que Reliance n'a pas complété, ni même entamé, les travaux d'aménagement relatifs à l'aire d'entreposage et que l'agent de sécurité n'est plus sur le site pour assurer la surveillance et le contrôle de l'accès en permanence, tel que cela est requis par l'ordonnance.
- [19] De ce fait, le 16 septembre 2013, le ministre transmet à Reliance un avis en vertu de l'article 113 de la LQE par lequel il l'informe qu'il fera exécuter, à ses frais, les mesures ordonnées puisqu'il a constaté son refus ou sa négligence de se conformer à l'ordonnance.
- [20] Le lendemain, le MDDELCC reçoit une lettre de Reliance lui confirmant qu'elle ne sera pas en mesure de respecter les exigences prévues à l'ordonnance.
- [21] Considérant la nature des activités qui ont été réalisées sur l'immeuble par Reliance et le déversement du mois de mars 2013, le ministre octroie un mandat à la firme TechnoRem pour la réalisation d'une étude d'évaluation environnementale de l'immeuble, Phase I, le 22 octobre 2013.
- [22] Les objectifs visés par l'étude consistent à :
- a. se familiariser avec le terrain via son historique;
 - b. évaluer le niveau de risque potentiel ou réel de contamination que représente l'immeuble;
 - c. dresser le portrait environnemental de l'immeuble à partir des données disponibles;
 - d. vérifier la condition environnementale de l'immeuble dans l'éventualité d'y réaliser une caractérisation environnementale de phase II.
- [23] Selon l'étude d'évaluation environnementale réalisée par TechnoRem pour faire suite à ce mandat :
- a. tout l'immeuble, incluant le bâtiment, est potentiellement contaminé à des degrés différents selon l'endroit;
 - b. les sols et les eaux souterraines de l'immeuble sont susceptibles d'être contaminés notamment par des BPC, des métaux, des hydrocarbures aromatiques polycycliques et des hydrocarbures pétroliers;
 - c. à la suite du déversement de mars 2013, il est possible que des contaminants aient migré à l'extérieur de l'immeuble sur le terrain adjacent, situé à l'ouest.
- [24] TechnoRem recommande de réaliser une caractérisation environnementale, Phase II sur l'ensemble de l'immeuble, incluant le bâtiment, et de caractériser les sols et l'eau souterraine sur la propriété voisine près de sa limite.

- [25] Dans ce contexte, le 28 mars 2014, le MDDELCC octroie un deuxième mandat à la firme TechnoRem pour la réalisation d'une étude de caractérisation Phases II et III de l'immeuble. Les objectifs visés par les travaux sont :
- a. de préciser l'étendue de la contamination des sols et des eaux souterraines;
 - b. d'établir les caractéristiques hydrogéologiques de l'immeuble;
 - c. d'évaluer les scénarios de réhabilitation applicables.
- [26] Les résultats de l'étude de caractérisation Phases II et III effectuée par TechnoRem confirment que les sols présents dans l'immeuble comportent des contaminants dont les concentrations sont supérieures aux valeurs limites de l'annexe II du *Règlement sur la protection et la réhabilitation des terrains*, de l'annexe I du *Règlement sur l'enfouissement des sols contaminés* et aux valeurs seuils prévues au *Règlement sur les matières dangereuses*. Le volume total de sols contaminés excédant les normes applicables est estimé à 5 272 m³. De plus, l'étude révèle que la présence de sols contaminés le long de la limite est du terrain suggère que la contamination pourrait dépasser les limites de l'immeuble.
- [27] Les résultats de l'étude de caractérisation confirment également que le plancher du bâtiment est contaminé au-delà des valeurs seuils prévues au *Règlement sur les matières dangereuses* sur une superficie totale estimée à 880 m², représentant un volume d'environ 75 m³.
- [28] Finalement, les échantillons d'eau souterraine prélevés lors de l'étude de caractérisation Phases II et III démontrent que cette eau est contaminée par des dioxines et furanes et des BPC à des concentrations dépassant les critères de résurgence dans les eaux de surface ou d'infiltration dans les égouts de la *Politique de protection des sols et de réhabilitation des terrains contaminés* du MDDELCC ainsi que les normes du *Règlement sur l'assainissement de l'eau* de la Communauté métropolitaine de Montréal. Selon le rapport de TechnoRem, l'eau souterraine contaminée s'étend sur une superficie totale estimée à 4 900 m² et traverse probablement la limite est de l'immeuble.
- [29] En somme, les résultats de l'étude de caractérisation Phases II et III confirment que les activités qui se sont déroulées sur l'immeuble sont à l'origine d'une contamination des sols et de l'eau souterraine, que la contamination couvre une superficie importante de l'immeuble et qu'elle déborde vraisemblablement hors de ses limites à l'est, à l'ouest et au sud.
- [30] À la lumière de ces résultats, TechnoRem recommande :
- a. d'effectuer des travaux de caractérisation complémentaires afin de préciser l'étendue des sols et de l'eau souterraine contaminés à l'est de la propriété;
 - b. de réaliser des travaux de réhabilitation des sols;
 - c. de procéder au suivi périodique de la qualité de l'eau souterraine;

- d. de continuer à suivre l'évolution de la qualité de l'eau souterraine à la suite des travaux de réhabilitation des sols contaminés et d'entreprendre, au besoin, des mesures de réhabilitation complémentaires pour rencontrer les critères applicables à l'eau souterraine.

Fondement des recours

Caractérisation et réhabilitation des lots 2 526 946, 2 528 234, 2 529 024, 2 529 025 et 2 529 027 du cadastre du Québec (lots voisins de l'immeuble)

- [31]** En vertu de l'article 31.49 de la LQE, le ministre peut, s'il est fondé à croire que des contaminants visés à l'article 31.43 peuvent être présents dans un terrain, ordonner à toute personne ou municipalité qui, à son avis, serait susceptible de faire l'objet d'une ordonnance aux termes de cet article de procéder, dans les conditions et délais indiqués, à une étude de caractérisation du terrain.
- [32]** En l'espèce, le ministre est fondé à croire que des contaminants dont la concentration excède les valeurs limites fixées par l'annexe II du *Règlement sur la protection et la réhabilitation des terrains* ou qui, sans être visés par ce règlement, sont susceptibles de porter atteinte à la vie, à la santé, à la sécurité, au bien-être ou au confort de l'être humain, aux autres espèces vivantes ou à l'environnement en général, ou encore aux biens sont présents dans les terrains situés à l'est, à l'ouest et au sud de l'immeuble, soit les lots 2 526 946, 2 528 234, 2 529 024, 2 529 025 et 2 529 027 du cadastre du Québec.
- [33]** De plus, le ministre est d'avis que Reliance est susceptible d'avoir émis, déposé, dégagé ou rejeté, en tout ou partie ces contaminants ou d'en avoir permis l'émission, le dépôt, le dégagement ou le rejet sur ces lots.
- [34]** De surcroît, le ministre est d'avis que Juste Investir inc. est susceptible d'avoir émis, déposé, dégagé ou rejeté, en tout ou partie les contaminants qui seraient présents sur les lots 2 526 946, 2 528 234, 2 529 024, 2 529 025, 2 529 027 du cadastre du Québec ou en a permis l'émission, le dépôt, le dégagement ou le rejet.
- [35]** Ainsi, Reliance et Juste Investir inc. sont susceptibles de faire l'objet d'une ordonnance aux termes de l'article 31.43 de la LQE pour ces lots.
- [36]** En conséquence, le ministre peut ordonner à Reliance et à Juste Investir inc. de procéder à une étude de caractérisation des lots 2 526 946, 2 528 234, 2 529 024, 2 529 025, 2 529 027 du cadastre du Québec afin de connaître avec précision l'ampleur de la contamination actuelle, notamment sa nature et son étendue et, si l'étude de caractérisation démontre la présence de contaminants dont la concentration excède les valeurs limites réglementaires ou qui, sans être visés par ce règlement, sont susceptibles de porter atteinte à la vie, à la santé, à la sécurité, au bien-être ou au confort

de l'être humain, aux autres espèces vivantes ou à l'environnement en général, ou encore aux biens, ordonner leur réhabilitation.

Réhabilitation du lot 2 529 023 du cadastre du Québec (l'immeuble)

- [37]** De plus, l'article 31.43 de la LQE permet, entre autres, au ministre, lorsqu'il constate la présence dans un terrain de contaminants dont la concentration excède les valeurs limites fixées par le *Règlement sur la protection et la réhabilitation des terrains* ou qui, sans être visés par ce règlement, sont susceptibles de porter atteinte à la vie, à la santé, à la sécurité, au bien-être ou au confort de l'être humain, aux autres espèces vivantes ou à l'environnement en général, ou encore aux biens d'ordonner à toute personne qui a émis, déposé, dégagé ou rejeté, en tout ou partie, les contaminants ou en a permis l'émission, le dépôt, le dégagement ou le rejet ou qui a la garde du terrain, notamment à titre de propriétaire, de lui soumettre pour approbation, dans le délai qu'il indique, un plan de réhabilitation énonçant les mesures qui seront mises en œuvre pour protéger les êtres humains, les autres espèces vivantes et l'environnement en général ainsi que les biens, accompagné d'un calendrier d'exécution.
- [38]** En l'espèce, l'étude de caractérisation Phases II et III permet au ministre de constater dans l'immeuble, soit le lot 2 529 023 du cadastre du Québec, la présence de contaminants dont la concentration excède les valeurs limites réglementaires ou qui sont susceptibles de porter atteinte à la vie, à la santé, à la sécurité, au bien-être ou au confort de l'être humain, aux autres espèces vivantes ou à l'environnement en général, ou encore aux biens.
- [39]** Reliance, par l'exercice de ses activités sur l'immeuble de 1968 à 2013, a émis, déposé, dégagé ou rejeté, en tout ou partie, les contaminants présents dans les sols et l'eau souterraine ou en a permis l'émission, le dépôt, le dégagement ou le rejet.
- [40]** Juste Investir inc. a la garde de l'immeuble à titre de propriétaire depuis le 4 juin 2015.
- [41]** Ainsi, le ministre entend exiger qu'un plan de réhabilitation de l'immeuble lui soit soumis pour approbation conformément aux dispositions applicables de la section IV.2.1 du chapitre I de la LQE.
- [42]** Enfin, en vertu de l'article 118.2 de la LQE, toute ordonnance émise à l'endroit du propriétaire d'un immeuble doit être inscrite contre cet immeuble.

POUR CES MOTIFS, EN VERTU DES POUVOIRS QUI ME SONT CONFÉRÉS PAR LES ARTICLES 31.43 et 31.49 DE LA LOI SUR LA QUALITÉ DE L'ENVIRONNEMENT (RLRQ, chapitre Q-2), JE, SOUSSIGNÉ, MINISTRE DU DÉVELOPPEMENT DURABLE, DE L'ENVIRONNEMENT ET DE LA LUTTE CONTRE LES CHANGEMENTS CLIMATIQUES, ORDONNE À LES ÉQUIPEMENTS DE PUISSANCE RELIANCE LTÉE ET À JUSTE INVESTIR INC., DE :

TRANSMETTRE	au soussigné, dans les 10 jours de la notification de la présente ordonnance, une confirmation écrite de l'intention de Les Équipements de Puissance Reliance Ltée et de Juste Investir inc. de s'y conformer;
SOUMETTRE	au soussigné, pour approbation, dans les 30 jours de la notification de la présente ordonnance, un programme de caractérisation préparé par un expert habilité. Ce programme devra inclure : <ul style="list-style-type: none"> • un échéancier de réalisation des travaux de caractérisation des lots 2 526 946, 2 528 234, 2 529 024, 2 529 025, 2 529 027 du cadastre du Québec; • le délai dans lequel le plan de réhabilitation du lot 2 529 023 du cadastre du Québec sera soumis au soussigné pour approbation;
PROCÉDER	au plus tard au mois de mai 2016, à une étude de caractérisation des lots 2 526 946, 2 528 234, 2 529 024, 2 529 025, 2 529 027 du cadastre du Québec conformément au <i>Guide de caractérisation des terrains</i> élaboré en vertu de l'article 31.66 de la <i>Loi sur la qualité de l'environnement</i> et la faire attester par un expert habilité conformément à l'article 31.67 de cette loi;
TRANSMETTRE	au soussigné le rapport de cette étude de caractérisation dans les délais prévus au programme de caractérisation approuvé ou au plus tard dans les 120 jours suivant le début de la réalisation de l'étude de caractérisation;
INSCRIRE	s'il y a lieu, sur le registre foncier, un avis de contamination pour les lots 2 526 946, 2 528 234, 2 529 024, 2 529 025, 2 529 027 du cadastre du Québec, conformément à l'article 31.58 de la <i>Loi sur la qualité de l'environnement</i> ;
S'ASSURER	que l'analyse de tout échantillon de sol prélevé dans le cadre de l'étude de caractérisation soit effectuée par un laboratoire accrédité en vertu de l'article 118.6 de la <i>Loi sur la qualité de l'environnement</i> ;

SOUMETTRE

au soussigné, pour approbation, dans les délais prévus au programme de caractérisation ou au plus tard dans les 15 jours suivant la transmission du rapport de l'étude de caractérisation, un plan de réhabilitation du lot 2 529 023 du cadastre du Québec énonçant les mesures qui seront mises en œuvre pour protéger les êtres humains, les autres espèces vivantes et l'environnement en général ainsi que les biens, accompagné d'un calendrier d'exécution. Le plan de réhabilitation devra prévoir, entre autres, l'excavation des sols contaminés et l'expédition de ces sols vers des lieux autorisés par le MDDELCC, ainsi qu'un suivi environnemental de l'eau souterraine;

SOUMETTRE

au soussigné, pour approbation, dans les délais prévus au programme de caractérisation au plus tard dans les 15 jours suivant la transmission du rapport de l'étude de caractérisation, un plan de réhabilitation des lots 2 526 946, 2 528 234, 2 529 024, 2 529 025 et 2 529 027 du cadastre du Québec, si l'étude de caractérisation transmise au soussigné démontre la présence de contaminants sur ces lots, en provenance du lot 2 529 023 du cadastre du Québec, dont la concentration excède les valeurs limites réglementaires ou qui, sans être visés par ce règlement, sont susceptibles de porter atteinte à la vie, à la santé, à la sécurité, au bien-être ou au confort de l'être humain, aux autres espèces vivantes ou à l'environnement en général, ou encore aux biens. Le plan de réhabilitation devra prévoir, entre autres, l'excavation des sols contaminés et l'expédition de ces sols vers des lieux autorisés par le MDDELCC, ainsi qu'un suivi environnemental de l'eau souterraine. Dans ce dernier cas, un seul plan de réhabilitation visant la réhabilitation de l'ensemble des lots (2 529 023 2 526 946, 2 528 234, 2 529 024, 2 529 025 et 2 529 027) pourra être transmis;

RÉALISER

le plan de réhabilitation approuvé par le soussigné en respectant le calendrier d'exécution prévu;

TRANSMETTRE

au soussigné, dès l'achèvement des travaux ou ouvrages prévus au plan de réhabilitation approuvé par le soussigné, une attestation d'un expert visé à l'article 31.65 de la *Loi sur la qualité de l'environnement* établissant que les travaux et ouvrages ont été réalisés conformément aux exigences du plan.

PRENEZ AVIS que, conformément aux articles 96 et suivants de la *Loi sur la qualité de l'environnement*, une ordonnance rendue en vertu des articles 31.43 et 31.49 de cette loi peut être contestée devant le Tribunal administratif du Québec dans les trente (30) jours suivant la date de la notification de cette ordonnance.

PRENEZ ÉGALEMENT AVIS que, conformément à l'article 114.3 de la *Loi sur la qualité de l'environnement*, le ministre peut réclamer de toute personne visée par une ordonnance qu'il a émise en vertu de la *Loi sur la qualité de l'environnement* les frais directs et indirects afférents à l'émission de l'ordonnance.

INDICATION FAITE À L'OFFICIER DE LA PUBLICITÉ DES DROITS : conformément à l'article 118.2 de la *Loi sur la qualité de l'environnement*, la présente ordonnance doit être inscrite contre l'immeuble connu et désigné comme étant le lot 2 529 023 du cadastre du Québec, dans la circonscription foncière de Montréal.

Le ministre du Développement durable, de
l'Environnement et de la Lutte contre les
changements climatiques,



DAVID HEURTEL