

N°: 698

Québec, ce 3 mai 2021

À : **IMMEUBLES DEUX-MONTAGNES INC.**,
personne morale légalement constituée ayant
son siège social au 110, rue de la Gare,
Saint-Jérôme (Québec) J7Z 2C1

DU : **MINISTRE 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 6 969 424.

ORDONNANCE
Article 114 la *Loi sur la qualité de l'environnement*
(RLRQ, c.Q-2)

PRÉAVIS D'ORDONNANCE

- [1] Le 19 mars 2021, le ministre de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques (ci-après, « ministre ») a notifié un préavis d'ordonnance à Immeubles Deux-Montagnes inc. (ci-après « Deux-Montagnes »), en vertu des articles 114 et 115.4.1 de la *Loi sur la qualité de l'environnement* (ci-après, « LQE ») par lequel il l'informait de son intention de lui ordonner de remédier aux manquements relatifs à la LQE et à ses règlements qui ont lieu sur le lot 4 170 252 du cadastre du Québec, circonscription foncière d'Argenteuil (ci-après « site »).
- [2] Le ministre accordait alors quinze (15) jours à Deux-Montagnes pour présenter ses observations. À l'expiration du délai, aucune observation ni aucune demande de prolongation de délai n'ont été reçues.
- [3] Considérant ce qui précède, et pour les motifs exposés ci-après, le ministre demeure d'avis qu'il y a lieu d'émettre la présente ordonnance.

LES FAITS

- [4] Deux-Montagnes est une personne morale spécialisée en exploitation immobilière. Elle est propriétaire du site.
- [5] Le 16 novembre 2018, la Direction régionale du Centre de contrôle environnemental de Montréal, de Laval, de Lanaudière et des Laurentides (ci-après « CCEQ ») reçoit une plainte concernant la disposition de sols contaminés sur le site.
- [6] Le 20 novembre 2018, le CCEQ effectue une inspection sur le site. Les éléments suivants sont constatés:
- Des sols ont été déposés sur le terrain. Ils sont visuellement homogènes;
 - Une excavatrice manipule des amas de terre pour remblayer le terrain;

- La majorité du site a été remblayée;
 - Des amas de béton ceinturent le remblai.
- [7]** Trois (3) échantillons de sols ont été prélevés lors de l'inspection : un (1) dans le remblai et deux (2) sur les amas de terre non remblayés.
- [8]** Les résultats d'analyse de ces échantillons démontrent que les sols de l'échantillon dans le remblai sont contaminés au-delà du critère C en mercure. Ils contiennent également une contamination entre les critères A et B en métaux (arsenic, plomb et étain) et pour plusieurs hydrocarbures aromatiques polycycliques (ci-après « HAP »), notamment le phénanthrène, le fluoranthène, l'anthracène, le pyrène et le benzo (a) pyrène;
- Les sols du premier échantillon des amas de terre non remblayés sont contaminés entre les critères A et B en métaux (mercure, arsenic et plomb) et pour plusieurs HAP, notamment le naphthalène, l'acénaphthène, le fluorène, phénanthrène, le fluoranthène, l'anthracène, le pyrène et le benzo (a) pyrène;
 - Les sols du deuxième échantillon des amas de terre non remblayés sont contaminés entre les critères A et B en métaux (mercure et arsenic), et pour plusieurs HAP, notamment le phénanthrène, le fluoranthène, le pyrène et le benzo (a) pyrène;
- [9]** À cet égard, précisons que des critères génériques pour les sols ont été établis et définis par le ministère de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques dans ses politiques, notamment dans le *Guide d'intervention – Protection des sols et réhabilitation des terrains contaminés* (ci-après « Guide d'intervention ») :
- Le critère A correspond aux teneurs de fond pour les paramètres inorganiques et à la limite de quantification pour les paramètres organiques;
 - Le critère B correspond généralement aux valeurs limites réglementaires de l'annexe I du *Règlement sur la protection et la réhabilitation des terrains* (RLRQ, c. Q-2, r. 37, ci-après « RPRT ») ou de l'annexe I du *Règlement sur le stockage et les centres de transfert de sols contaminés* (RLRQ, c. Q-2, r. 46, ci-après « RSCTSC »);
 - Le critère C correspond généralement aux valeurs limites réglementaires de l'annexe II de ces mêmes règlements;
 - Le critère D correspond aux valeurs limites fixées à l'annexe I du *Règlement sur l'enfouissement des sols contaminés* (RLRQ, c. Q-2, r. 18).
- [10]** Malgré plusieurs demandes en mars et avril 2019, aucun certificat d'analyse des sols déposés sur le site n'est reçu par le CCEQ.
- [11]** De plus, à ce jour, aucune étude de caractérisation du site n'a été transmise au CCEQ.
- [12]** Le 24 juillet 2019, le CCEQ effectue une deuxième inspection sur le site afin notamment d'échantillonner le sol d'origine. Il est constaté les éléments suivants :
- De nouveaux amas de terre ont été déposés sur le site depuis l'inspection du 20 novembre 2018;
 - Les amas sont composés principalement de roches et de terre, mais également de matières résiduelles, comme du béton, des armatures, de la brique et de l'asphalte.
 - La superficie du remblai est estimée à 900 mètres carrés (m²) et son volume à 2 700 mètres cubes (m³).
- [13]** Les inspecteurs prélèvent quatre (4) échantillons sur les amas de terre et sur le remblai récepteur, ainsi que sept (7) échantillons sur le sol d'origine, au pourtour du remblai.

- [14] Les résultats d'analyse démontrent que les sols prélevés sur les amas de terre et sur le remblai récepteur sont les suivants :
- L'échantillon 1 présente une contamination en mercure, arsenic et HAP dans la plage A-B, et une contamination en plomb dans la plage B-C;
 - L'échantillon 2 présente une contamination en HAP, mercure, arsenic, plomb et C₁₀-C₅₀ dans la plage A-B;
 - L'échantillon 3 présente une contamination en mercure, arsenic, cadmium, plomb, C₁₀-C₅₀ et HAP dans la plage A-B, et une contamination en cuivre et en zinc dans la plage B-C;
 - L'échantillon 4 présente une contamination en mercure, arsenic, plomb, C₁₀-C₅₀ et HAP dans la plage A-B.
- [15] Les résultats d'analyse des sept (7) échantillons prélevés sur les sols d'origine présentent des concentrations inférieures ou égales au critère A (annexe 1 du RSCTSC). Trois de ces échantillons présentent une contamination dans la plage A-B en métaux (arsenic ou zinc). Tous les autres paramètres d'analyses sont sous la limite de détection de la méthode ou sous le critère A.

FONDEMENT DU POUVOIR D'ORDONNANCE

Dispositions législatives et réglementaires applicables

- [16] L'article 114 de la LQE prévoit que le ministre peut ordonner à une personne qui ne respecte pas une disposition de la LQE ou de l'un de ses règlements, une ou plusieurs des mesures pour remédier à la situation, dont :
- Remettre les lieux dans l'état où ils étaient avant que ne débutent ces travaux ou autres activités;
 - Prendre toute autre mesure que le ministre estime nécessaire pour corriger la situation.
- [17] L'article 66 de la LQE énonce que nul ne peut déposer ou rejeter des matières résiduelles, ni permettre leur dépôt ou rejet, dans un endroit autre qu'un lieu où leur stockage, leur traitement ou leur élimination est autorisé par le ministre. Dans le cas où des matières résiduelles ont été déposées ou rejetées dans un lieu non autorisé, le propriétaire, le locataire ou tout autre responsable de ce lieu est tenu de prendre les mesures nécessaires pour que ces matières résiduelles soient stockées, traitées ou éliminées dans un lieu autorisé.
- [18] Sauf exception, l'article 4 du RSCTSC, version en vigueur au 20 novembre 2018, interdit notamment le dépôt de sols contenant des contaminants en concentration inférieure aux valeurs limites fixées par l'annexe I de ce règlement (critère B) sur ou dans des sols dont la concentration de contaminants est inférieure à celle contenue dans les sols déposés.
- [19] L'article 4.1 du RSCTSC prévoit que lorsqu'un dépôt de sols est effectué en contravention avec l'article 4, le propriétaire, le locataire ou tout autre responsable du terrain ou les sols ont été déposés est tenu de prendre les mesures nécessaires pour qu'ils soient déposés sur ou dans un terrain visé soit par une autorisation, une déclaration de conformité, une exemption ou par la LQE ou les règlements pris pour son application.
- [20] Sauf dans les cas prévus par la LQE ou par les règlements pris pour son application, l'article 13.0.2 du RPRT prévoit que nul ne peut déposer des sols contaminés ni en permettre le dépôt, sur ou dans un lieu autre qu'un terrain où ce dépôt est permis, selon le cas :
- Par une autorisation délivrée en vertu de la LQE;
 - Par une déclaration de conformité prévue par la LQE ou par les règlements pris pour son application et produit conformément à cette loi;
 - Par un plan de réhabilitation approuvé par le ministre.

Cette interdiction n'est pas applicable lorsque le dépôt est visé par une exemption prévue par la LQE ou par les règlements pris pour son application.

- [21] En outre, le troisième (3^e) alinéa de l'article 13.0.2 du RPRT prévoit que lorsque des sols contaminés sont déposés sur ou dans un lieu où ce dépôt n'est pas permis par une autorisation, une déclaration de conformité, un plan de réhabilitation approuvé, ou n'est pas visé par une exemption, le propriétaire, le locataire ou tout autre responsable de ce lieu est tenu de prendre les mesures nécessaires pour que ces sols soient transportés sur ou dans un lieu où, selon le cas :
- Un tel dépôt est permis par l'un de ces documents;
 - Un tel dépôt est visé par une exemption.

Manquements constatés

Les sols contaminés

- [22] En l'espèce, Deux-Montagnes contrevient à l'article 4.1 du RSCTSC et au troisième (3^e) alinéa de l'article 13.0.2 du RPRT.
- [23] Les inspections du CCEQ réalisées les 20 novembre 2018 et 24 juillet 2019 sur le site démontrent notamment le dépôt de sols contaminés en concentration inférieure au critère B, soit des sols contaminés dans la plage A-B, sur des sols dont la concentration de contaminants est inférieure au critère A, soit inférieure à celle contenue dans les sols déposés. Ces sols contaminés ont été remblayés et sont toujours présents sur le site aujourd'hui.
- [24] Un tel dépôt contrevient à l'article 4 du RSCTSC, version en vigueur au 20 novembre 2018.
- [25] En tant que propriétaire du site, Deux-Montagnes n'a pris aucune mesure pour que les sols contaminés déposés en contravention de l'article 4 du RSCTSC soient déposés dans un terrain visé soit par une autorisation, par une déclaration de conformité, par une exemption ou par la LQE ou les règlements pris pour son application. Deux-Montagnes contrevient ainsi à l'article 4.1 du RSCTSC.
- [26] En tant que propriétaire du site, Deux-Montagnes contrevient aussi au 3^e alinéa de l'article 13.0.2 du RPRT, n'ayant pris aucune mesure pour que les sols contaminés déposés illégalement sur le site soient transportés dans un lieu où un tel dépôt est permis soit par une autorisation délivrée en vertu de la LQE, par une déclaration de conformité produite conformément à la LQE, par un plan de réhabilitation approuvé par le ministre, ou dans un lieu où un tel dépôt est visé par une exemption prévue par la LQE ou par les règlements pris pour son application.

Les matières résiduelles

- [27] Deux-Montagnes contrevient aussi à l'article 66 de la LQE.
- [28] Lors de l'inspection réalisée le 24 juillet 2019 sur le site, des matières résiduelles, soit du béton, de la brique, de l'asphalte et des armatures ont été constatées dans les amas de terre déposés sur le site.
- [29] Or, le site ne constitue pas un lieu où le stockage, le traitement ou l'élimination de matières résiduelles est autorisé par le ministre ou le gouvernement en application des dispositions de la LQE et de ses règlements.
- [30] En permettant le dépôt de béton, de brique, d'asphalte et d'armatures sur le site qui n'est pas autorisé, Deux-Montagnes contrevient au premier (1^{er}) alinéa de l'article 66 de la LQE.
- [31] De plus, en tant que propriétaire du site, Deux-Montagnes n'a pris aucune mesure pour que ces matières résiduelles soient stockées, traitées ou éliminées dans un lieu autorisé. Elle contrevient ainsi au deuxième (2^e) alinéa de l'article 66 de la LQE.

Le pouvoir d'ordonnance

[32] Considérant ce qui précède, le ministre est en droit d'ordonner à Deux-Montagnes de remettre le site dans l'état où il était avant que ne débutent le dépôt et le remblayage illégal de sols contaminés et de matières résiduelles. Dans le cadre de cette remise en état, le ministre est justifié de lui ordonner de procéder à la caractérisation du site afin d'avoir un portrait de la contamination dans le remblai et des endroits où les sols contaminés et les matières résiduelles ont contaminé les sols du site. Le cas échéant, le ministre est également en droit d'ordonner la mise en œuvre de mesures visant la décontamination des sols pour remettre le site dans l'état où il était avant que des sols contaminés et des matières résiduelles n'y soient déposés en contravention de la LQE et de ses règlements.

POUR CES MOTIFS ET EN VERTU DES POUVOIRS QUI ME SONT CONFÉRÉS PAR L'ARTICLE 114 DE LA LOI SUR LA QUALITÉ DE L'ENVIRONNEMENT, JE, SOUSSIGNÉ, MINISTRE DE L'ENVIRONNEMENT ET DE LA LUTTE CONTRE LES CHANGEMENTS CLIMATIQUES, ORDONNE À IMMEUBLES DEUX-MONTAGNES INC. DE :

[33] REMETTRE le lot 4 170 252 du cadastre du Québec, circonscription foncière d'Argenteuil, dans l'état où il était avant que débutent les travaux effectués en contravention de la *Loi sur la qualité de l'environnement* et de ses règlements, conformément aux mesures ci-après ordonnées;

[34] SOUMETTRE pour approbation, à la directrice régionale du Centre de contrôle environnemental de Montréal, de Laval, de Lanaudière et des Laurentides du ministère de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques, au plus tard quarante-cinq (45) jours après la notification de la présente ordonnance, un devis de caractérisation du lot 4 170 252. Ce devis doit être conforme au Guide de caractérisation des terrains élaboré en vertu de l'article 31.66 de la *Loi sur la qualité de l'environnement* et prévoir, notamment, les éléments suivants :

- Échantillonnage des sols en remblai et en amas présents sur le site au moyen de tranchées et/ou de forages selon un maillage minimal de cinq (5) mètres (m) (soit 25 mètres carrés (m²));
- Échantillonnage des sols récepteurs (sols naturels à l'extérieur de la zone remblayée) avec un minimum de dix (10) prélèvements, au moyen de tranchées et/ou de forages;
- Analyses des échantillons avec au minimum les paramètres suivants : HAP, hydrocarbures pétroliers C₁₀-C₅₀, et les métaux extractibles suivants : argent (Ag), arsenic (As), baryum (Ba), cadmium (Cd), cobalt (Co), chrome (Cr), cuivre (Cu), étain (Sn), manganèse (Mn), mercure (Hg), molybdène (Mo), nickel (Ni), plomb (Pb), sélénium (Se), zinc (Zn) de même que la perte de poids à 105 degrés Celsius (°C);
- Estimation du volume (en tonnes métriques (TM)) et de la répartition des sols contaminés sur le site, le cas échéant;
- Estimation du volume (en tonnes métriques (TM)) de matières résiduelles présentes à travers le remblai, le cas échéant;
- Tous les échantillons devront être analysés par des laboratoires accrédités par le ministre en vertu de l'article 118.6 de la LQE.

- [35] **PROCÉDER** à la caractérisation du lot 4 170 252 conformément au devis de caractérisation approuvé, et ce, dans les soixante (60) jours de l'approbation de celui-ci. Les travaux devront également être réalisés conformément au Guide de caractérisation des terrains et être confiés à une firme indépendante spécialisée dans le domaine;
- [36] **INFORMER** par écrit, la Direction régionale du Centre de contrôle environnemental de Montréal, de Laval, de Lanaudière et des Laurentides du ministère de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques de la date retenue pour le début des travaux de caractérisation, et ce, au moins (7) jours avant le début des travaux;
- [37] **TRANSMETTRE** à la Direction régionale du Centre de contrôle environnemental de Montréal, de Laval, de Lanaudière et des Laurentides du ministère de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques, dans les soixante (60) jours suivant la fin des travaux de caractérisation, un rapport de caractérisation attesté par un expert visé à l'article 31.65 de la *Loi sur la qualité de l'environnement*, lequel doit attester que les travaux de caractérisation ont été exécutés conformément aux présentes et au devis préalablement approuvé;
- [38] **REQUÉRIR** l'inscription d'un avis de contamination au registre foncier, s'il y a lieu, conformément à l'article 31.58 de la *Loi sur la qualité de l'environnement*;
- [39] **SOUMETTRE** pour approbation, si le rapport de caractérisation démontre une contamination des sols, à la directrice régionale du Centre de contrôle environnemental de Montréal, de Laval, de Lanaudière et des Laurentides du ministère de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques, et au plus tard soixante (60) jours après la fin des travaux de caractérisation, un plan de remise en état du lot 4 170 252, préparé par une firme indépendante et spécialisée dans le domaine, énonçant les mesures qui seront mises en œuvre pour remettre les lieux dans l'état où ils étaient avant que ne débutent les travaux de remblayage ou dans un état s'en rapprochant, ainsi qu'un calendrier des travaux ne pouvant pas dépasser soixante (60) jours. Le plan de remise en état doit prévoir, notamment, le retrait des matières résiduelles, des sols contaminés et des sols naturels qui auraient été contaminés par migration en dessous et au pourtour du remblai, le cas échéant ainsi que le nom des lieux d'élimination des sols contaminés et des matières résiduelles;
- [40] **RÉALISER** les travaux conformément au plan de remise en état et au calendrier approuvés, sous la supervision d'une firme indépendante et spécialisée dans le domaine;
- [41] **TRANSMETTRE** à la Direction régionale du Centre de contrôle environnemental de Montréal, de Laval, de Lanaudière et des Laurentides du ministère de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques, au plus tard quatre-vingt-dix (90) jours après la fin des travaux de remise en état, une attestation d'un expert visé à l'article 31.65 de la *Loi sur la qualité de l'environnement* établissant que les travaux ont été réalisés conformément au plan de remise en état approuvé;
- [42] **TRANSMETTRE** à la Direction régionale du Centre de contrôle environnemental de Montréal, de Laval, de Lanaudière et des Laurentides du ministère de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques, au plus tard quatre-vingt-dix (90) jours après la fin des travaux de remise en état, un rapport d'un consultant en environnement confirmant que l'ensemble des travaux ont été réalisés conformément au plan de remise en état approuvé. Le rapport transmis doit prévoir, notamment, les éléments suivants :
- Un compte-rendu détaillé des travaux, incluant l'emplacement des secteurs excavés, de manière à pouvoir attester que les travaux ont été réalisés conformément au plan de remise en état approuvé;
 - Les volumes de sols contaminés (en tonnes métriques (TM)) excavés et transportés vers des lieux où leur dépôt est permis par la *Loi sur la qualité de l'environnement*;

- Les volumes de matières résiduelles (en tonnes métriques (TM)) transportés vers des lieux où leur dépôt est permis par la *Loi sur la qualité de l'environnement*;
- La qualité des sols du terrain naturel récepteur en dessous et au pourtour du remblai, après les travaux de remise en état.
- Une copie des manifestes des transports et des billets de pesées des sols contaminés et des matières résiduelles transportés hors du site dans des lieux autorisés doit être comprise en annexe du rapport;
- Une copie de tous les certificats d'analyses des sols échantillonnés, incluant ceux des sols laissés en place, doit être comprise en annexe du rapport, le cas échéant.

PRENEZ AVIS que, conformément aux articles 118.12 et suivants de la *Loi sur la qualité de l'environnement*, une ordonnance rendue en vertu de l'article 114 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 115.4.3 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 4 170 252 du cadastre du Québec, circonscription foncière d'Argenteuil.

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

A handwritten signature in blue ink that reads "Benoit Charette". The signature is fluid and cursive, with the first letters of the first and last names being capitalized and prominent.

BENOIT CHARETTE