Ministère
du Développement durable,
de l'Environnement
et de la Lutte contre les
changements climatiques
Québec

Direction régionale de l'analyse et de l'expertise de
Montréal, de Laval, de Lanaudière et des Laurentides

Par courriel

Montréal, le 05 décembre 2017

Art 53-54

Objet : Demande d'accès à l'information concernant l'adresse suivante : 1905 à 1917, rue Plessis, Montréal (Québec)

Monsieur,

Nous donnons suite à votre demande, reçue le 27 novembre, concernant l'objet précité.

Vous trouverez en annexe les documents demandés. Il s'agit de :

1. Rapport d'inspection, 26 avril 2017, 4 pages
2. Avis d'infraction, 31 mai 2017, 2 pages

Vous noterez que, dans certains documents, des renseignements ont été masqués en vertu des articles 23, 24, 53 et 54 de la Loi sur l'accès aux documents des organismes publics et sur la protection des renseignements personnels (RLRQ, chapitre A-2.1).

Conformément à l'article 51 de la Loi sur l'accès aux documents des organismes publics et sur la protection des renseignements personnels (RLRQ, chapitre A-2.1), vous pouvez demander la révision de cette décision auprès de la Commission d'accès à l'information. Vous trouverez, en pièce jointe, une note explicative concernant l'exercice de ce recours ainsi qu'une copie des articles précités de la Loi.

Si vous désirez des renseignements supplémentaires, vous pouvez vous adresser à la soussignée.

Veuillez agréer, Monsieur, l'expression de nos sentiments les meilleurs.

Nezha Boumchagdidin
Répondante régionale de l'accès
aux documents

Bureau de Montréal
5199, rue Sherbrooke Est, bureau 3860
Montréal (Québec) H1T 3X9
Téléphone : 514 873-3636 #241
Télécopieur : 514 873-5662

Bureau de Laval
850, boulevard Vanier
Laval (Québec)
Téléphone : 450 661-2008
Télécopieur : 450 661-2217

Bureau de Lanaudière
100, boulevard Industriel
Repentigny (Québec) J6A 4X6
Téléphone : 450 654-4355
Télécopieur : 450 654-6131

Bureau des Laurentides
300, rue Sicard, bureau 80
Sainte-Thérèse (Québec) J7E 3X5
Téléphone : 450 433-2220
Télécopieur : 450 433-1315

Courriel Nezha.Boumchagdidin@mddelcc.gouv.qc.ca
Internet : www.mddelcc.gouv.qc.ca

Développement durable, Environnement et Lutte contre les changements climatiques
Québec

RAPPORT D'INSPECTION
Centre de contrôle environnemental du Québec

Direction régionale de Montréal, de Laval, de Lanaudière et des Laurentides
Région : Montréal

1 Identification

Date de l'intervention : 2017-04-26	**Heure de début :** 10 h 29	**Heure de fin :** 11 h 07
Intervention effectuée par : Iris Laforme		
Accompagné par :		- + ☑ SO

1.1 Demande

Nº de demande :	200620725	**Type de demande :**	Plainte à caractère environnemental
Objet de la demande :	I-PL / Montréal / 1905 - 1917, rue Plessis Présence d'un réservoir et d'un contenant semi-vrac sur le terrain portant les adresses du 1905 - 1917, rue Plessis à Montréal. Ce terrain a abrité un garage d'entretien automobile qui a été démantelé. La citoyenne s'inquiète de la présence de sols contaminés dû à la présence de ces contenants.		

1.2 Intervention

Nº d'intervention :	301238892	**Type d'intervention :**	Inspection
Nº de gestion doc. :	7610-06-01-08856-01	**Nº de document :**	401593162
But de l'intervention :	I-PL / Montréal / 1905 - 1917, rue Plessis Vérifier s'il y a des traces de contamination des sols en surface sur le terrain qui a déjà abrité un garage d'entretien automobile.		

2 Lieu concerné par l'intervention - +

1	**Nom du lieu :**	1905 - 1917, rue Plessis	
	Nom usuel du lieu :		
	Nº du lieu :	X2169890	**Type de lieu :** habitation
	Localisation du lieu :	Adresse du lieu : 1905, rue Plessis Montréal (Québec) H2L 2X9	
	Coordonnées géographiques du lieu (GÉO NAD 83 degrés décimaux) :	45,523413799600:-73,559949822800	

3 Intervenant du lieu - +

Nom	Implication dans le lieu	Adresse postale (si différente du lieu)	Nº intervenant SAGO	Nº de lieu SAGO
Monsieur Gordon Farkas et Madame Joanna Baran	Propriétaires	Art 53-54	Y2181974	X2169890

4 Condition météo ☑ SO

5 Personne rencontrée (R) / contactée (C) - + ☐ SO

R	C	Nom	Fonction	Nº de téléphone
☑	☐	Art 53-54	Art 53-54	Art 53-54

5.1 Mode d'identification

But expliqué :	☑ **oui**	☐ **non**	☐ **s. o.**
Mode d'identification :	☑ **verbale**	☑ **preuve de statut**	
But expliqué à/Identification faite auprès de : plaignante			

6 Plainte ☐ SO

Plaignant rencontré : ☑ **oui** ☐ **non** **Plaignant contacté :** ☐ **oui** ☐ **non**

7 Photo numérique ☐ SO

Nombre de photos prises sur le terrain : 6	**Nombre de photos intégrées au rapport :** 6

Toutes les photos intégrées à ce rapport ont été prises par Iris Laforme avec un appareil photo de type Nikon Coolpix L22. L'original de ces photos a été conservé conformément à la Directive sur la gestion des photos numériques. La carte mémoire de l'appareil est demeurée en ma possession jusqu'au transfert des photos originales sur le serveur central.

Les photos sont conservées sur le ou les répertoires sécurisés suivants : M:\Rég-06\lafir01\7610-06-01-08856-01

Toutes les photos apparaissant au présent rapport sont une fidèle représentation de ce que j'ai vu sur les lieux de l'inspection.

7.1 Modification apportée aux photos numériques - + ☐ SO

Identifications des photos	Modifications apportées
6358.jpg et 6359.jpg	Les images ont été fusionnées afin de donner une meilleure vue d'ensemble

8 Grille d'intervention annexée ☑ SO

9 Autre pièce annexée au rapport - + ☐ SO

Type de pièce	Numéro	Titre
Annexe	1	Permis d'exploitation et permis de démolition pour le garage d'entretien automobile
Annexe	2	Plans d'assurance incendie de 1939 (volume 3, feuillet 126) et de 1954 (volume III, feuillet 126) et inscriptions au registre foncier du Québec
Annexe	3	Permis de la municipalité pour l'agrandissement d'un bâtiment par l'ajout de 8 unités résidentielles

10 Équipement utilisé - + ☑ SO

11 Échantillon - + ☑ SO

12 Mise en contexte ☐ SO

En date du 15 janvier 2017, une citoyenne nous écrit concernant un projet d'agrandissement d'un immeuble locatif sur un terrain qui a abrité un garage d'entretien automobile. Art 53-54 craint que le terrain soit contaminé et souhaite une intervention du Ministère pour connaître l'état des sols. Il y a aussi présence de contenants pouvant contenir des matières dangereuses résiduelles, telles que des huiles usées. J'ai contacté Art 53-54 pour l'informer que l'activité d'entretien automobile n'est pas une activité pour laquelle une caractérisation est exigée par la LQE. S'il y a présence d'une contamination historique, seule la manipulation (excavation) des sols contaminés pourraient amener à vérifier les lieux de disposition. Je l'invite alors à me contacter au printemps. Si le tôte tank a fui et causé un déversement et qu'il y a présence de sols contaminés, je pourrais discuter avec le propriétaire du terrain. Je lui propose de faire une inspection visuelle en surface du terrain de printemps afin de voir s'il y a des indices de contamination.

Le 11 avril 2017, la citoyenne me fait parvenir un courriel indiquant que toute la neige est fondue sur le terrain et que le moment est propice pour réaliser une inspection et vérifier s'il y a des indices de contamination des sols en surface.

Je me rends donc sur les lieux afin de vérifier s'il y a des traces de contamination des sols en surface sur le terrain qui a déjà abrité un garage d'entretien automobile.

13 Description de l'intervention

Je rencontre la plaignante sur le terrain. Elle m'informe que l'ancien garage d'entretien automobile occupait tout le terrain et qu'il a été démoli il y a environ trois ans (voir photo no. 1). À l'emplacement de l'ancienne dalle de béton, je prélève quelques poignées de terre (trois ou quatre) et je ne constate aucune odeur particulière ou associée à des hydrocarbures. À l'extrémité sud du lot, en bordure du bâtiment existant, il y a un réservoir de type huile à chauffage et un contenant semi vrac déformé et semblant sous pression (voir photo no. 2). Le contenant porte une vieille étiquette indiquant que le contenant servait à l'entreposage des huiles usées (voir photo no. 3). Le réservoir d'huile à chauffage semble vide et il est difficile de déterminer si le tôte tank contient toujours du liquide puisqu'il est taché sur toute la profondeur. Je n'ai pas accès à l'ouverture située sur le dessus puisque du liquide résiduel huileux avec une émulsion d'hydrocarbures empêche d'avoir accès au bouchon (voir photo no. 4). Avec la pluie des derniers jours, le liquide et l'émulsion huileuse se déversent au sol et contamine la végétation morte en surface – manquement à l'article 9 du Règlement sur les matières dangereuses (voir photo no. 5). Je prélève des poignées de terre à l'emplacement du déversement, mais les sols ne semblent pas atteints en profondeur. La végétation semble former un écran retenant les hydrocarbures en surface.

J'informe la plaignante que je vais faire le suivi avec le propriétaire du terrain concernant le contenant semi vrac et la présence de la contamination localisée près de ce contenant. Pour ce qui est du terrain en tant que tel, je réitère l'information à l'effet que l'activité d'entretien automobile n'est pas une activité visée qui requiert une caractérisation dans le cadre d'un changement d'usage. En ce qui a trait à l'information au registre foncier concernant la présence de réservoirs à l'emplacement de la porte cochère, si les réservoirs enfouis se retrouvent toujours dans le sol aujourd'hui, la responsabilité relève du propriétaire du terrain où sont situés les réservoirs. Je lui mentionne que lors des travaux de construction prévus, advenant le cas où des réservoirs seraient découverts, je pourrais me déplacer afin de vérifier s'il y a présence de sols contaminés. Si effectivement il y a présence de sols contaminés, les sols devront alors être gérés adéquatement. La plaignante m'informe qu'elle va me contacter s'il y a lieu.

14 Vérification complémentaire à l'intervention ☐ SO

J'ai contacté les propriétaires afin de vérifier avec eux si le terrain avait été caractérisé préalablement au projet de construction prévu et les informer de la présence d'une contamination localisée à l'emplacement du contenant semi vrac servant à l'entreposage des huiles usées. Les propriétaires m'ont informé ne pas avoir fait caractériser le terrain.

Le permis d'exploitation du garage pour l'usage d'un garage d'entretien automobile à l'arrière du 1917, rue Plessis à Montréal a été délivré le 15 mai 2001 à l'exploitant Gordon Farkas (G.F. Auto enr.). Un permis de démolition pour le garage d'entretien automobile a été délivré par la Municipalité le 20 novembre 2013 (voir l'annexe 1).

Les vérifications effectuées sur le site de la bibliothèque nationale du Québec et la recherche dans les cartes d'occupation des sols ainsi que les plans d'assurance incendie démontrent qu'il y a déjà eu une activité de distribution d'essence sur le lot 1 566 867 (anciens lots 1019 et 1020).Les plans consultés datent de 1939 (volume 3, feuillet 126) et de 1954 (volume III, feuillet 126). De plus, le document de servitude portant le numéro # 733967 inscrit au registre foncier mentionne la présence de réservoirs de gazoline enfouis à cette époque et d'une servitude à cet effet (voir l'annexe 2). Ainsi, puisque le bâtiment abritant les activités d'entretien automobile (activité commerciale) a été démantelé et qu'un changement d'usage est prévu par l'aménagement de 8 logements résidentiels (voir l'annexe 3 pour consulter le permis de la ville), une caractérisation en vertu de l'article 31.53 de la LQE est requise sur la portion du lot ayant abrité les activités commerciale d'entretien automobile. De plus, il faut souligner que les activités d'entretien automobile comportent un risque de contaminer les sols par la manipulation et la gestion des huiles usées et qu'un usage résidentiel est plus sensible qu'un usage commercial. C'est pourquoi une caractérisation des sols en place est une bonne chose en soi afin de s'assurer que la qualité des sols respecte le nouvel usage et pour s'assurer que les sols contaminés, s'il y en a, seront gérés adéquatement.

15 Conclusion

Lors de cette inspection, j'ai constaté un manquement au Règlement sur les matières dangereuses soit :

- Ne pas avoir récupéré sans délai une matière dangereuse rejetée accidentellement dans l'environnement, à savoir, un résidu huileux ainsi qu'une émulsion huileuse et ne pas avoir enlevé sans délai toute matière contaminée qui n'est pas nettoyée ou traitée sur place
  Règlement sur les matières dangereuses, article 9, al. 1 (3)

Lors de cette inspection, j'ai constaté un manquement à la Loi sur la qualité de l'environnement soit :

- Ne pas avoir procédé à une étude de caractérisation du terrain situé au 1905-1917, rue Plessis (lot 1 566 867) où s'est exercée une activité commerciale appartenant à la catégorie de Station-service (code SCIAN 4471), désignée par Règlement du gouvernement, préalablement au changement d'utilisation
  Loi sur la qualité de l'environnement article 31.53, alinéa 1

16 Évaluation de la gravité des conséquences des manquements constatés - + ☐ SO

1	**Manquement :** Ne pas avoir récupéré sans délai une matière dangereuse rejetée accidentellement dans l'environnement, à savoir, un résidu huileux ainsi qu'une émulsion huileuse et ne pas avoir enlevé sans délai toute matière contaminée qui n'est pas nettoyée ou traitée sur place **Référence légale :** Règlement sur les matières dangereuses, article 9, al. 1 (3)	**Degré de gravité des conséquences :** Mineur **Gravité objective du manquement de catégorie :** A
	Atteinte à la santé, à la sécurité, au bien-être ou au confort de l'être humain Très faible risque d'atteinte (mineur) **Explication :** Le terrain est vacant mais une portion de la clôture a été défaite. Le déversement est localisé à l'emplacement du réservoir et il y a peu de chance que des passants accèdent au terrain puisqu'il ne débouche pas.	
	Atteinte à la qualité de l'eau, du sol, de l'air, à la végétation ou à la faune : Atteinte à faible impact (mineur) **Les conséquences sont :** Complètement réversibles **Explication :** La contamination est superficielle et peut être facilement récupérée	
	Vulnérabilité du milieu touché ou susceptible d'être touché : Moyennement sensible, faible superficie (mineur) **Explication :** Milieu résidentiel, mais contamination superficielle pouvant être facilement récupérée	
2	**Manquement :** Ne pas avoir procédé à une étude de caractérisation du terrain situé au 1905-1917, rue Plessis (lot 1 566 867) où s'est exercée une activité commerciale appartenant à la catégorie de Station-service (code SCIAN 4471), désignée par Règlement du gouvernement, préalablement au changement d'utilisation **Référence légale :** Loi sur la qualité de l'environnement article 31.53, alinéa 1	**Degré de gravité des conséquences :** Mineur **Gravité objective du manquement de catégorie :** B
	Atteinte à la santé, à la sécurité, au bien-être ou au confort de l'être humain Très faible risque d'atteinte (mineur) **Explication :** Le terrain est déjà utilisé à des fins résidentielles et ce, depuis de nombreuses années	
	Atteinte à la qualité de l'eau, du sol, de l'air, à la végétation ou à la faune : Atteinte à faible impact (mineur) **Les conséquences sont :** Complètement réversibles **Explication :** Les activités d'entretien automobile sont susceptibles d'avoir contaminé les sols et le lot a déjà abrité des activités de distribution d'essence par le passé (station-service)	
	Vulnérabilité du milieu touché ou susceptible d'être touché : Moyennement sensible, faible superficie (mineur) **Explication :** Le terrain est déjà utilisé à des fins résidentielles et ce, depuis de nombreuses années	

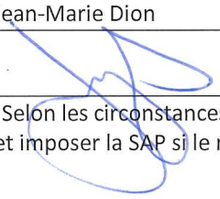
16.1 Facteurs aggravants	☐ SO
☐	Un manquement ou des manquements de même gravité objective ou de gravité objective plus élevée ont été commis par le contrevenant dans les cinq dernières années et ont fait l'objet d'une communication écrite de la part du Ministère. Ce ou ces manquements sont les suivants :
☐	Un constat d'infraction ou des constats d'infraction ont été signifié par un procureur au contrevenant pour une infraction ou des infractions de même gravité objective ou de gravité objective plus élevée dans les cinq dernières années. Cette infraction ou ces infractions sont les suivantes :
☑	Plus d'un manquement commis par le contrevenant a été constaté le même jour. Manquements à l'article 9 du RMD et manquement à l'article 31.53 de la LQE
☐	Autre facteur aggravant à considérer :

16.2 Facteurs atténuants	☑ SO

17 Recommandations
Je recommande que le traitement à apporter à ce dossier soit le suivant : Mineur avec facteurs aggravants Ainsi, je recommande de faire parvenir aux propriétaires un avis de non-conformité pour les manquements mentionnés en conclusion En vertu de la Directive sur le traitement des manquements à la législation environnementale, il est recommandé d'évaluer la possibilité d'émettre une sanction administrative pécuniaire pour le manquement à l'article 31.53, al.1 de la LQE (article 115.25 (6) – 1000$.

Rédigé par : Iris Laforme	**Fonction :** Inspectrice
Signature :	**Date de signature :** 2017-05-12

18 Vérification du rapport d'intervention	
Approuvé par : Sebastian Lossio	**Fonction :** Chef d'équipe par intérim
Signature :	**Date :** 2017-05-31
Commentaires : Après discussion avec la direction, il a été convenu de ne pas tenir compte du facteur aggravant. Transmettre un avis de non-conformité (ANC) et imposer la SAP si le manquement n'a pas été corrigé lors du suivi du manquement afin d'inciter le retour rapide à la conformité.	

19 Vérification du rapport d'intervention	
Approuvé par : Jean-Marie Dion	**Fonction :** Directeur régional adjoint
Signature : 	**Date :** 2017/07/26
Commentaires : Selon les circonstances particulières du dossier, il est convenu de ne pas tenir compte du facteur aggravant, assurer le suivi du dossier et imposer la SAP si le manquement n'est pas corrigé lors de l'inspection ou de la vérification de suivi	

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

Québec

Direction régionale du Centre de contrôle environnemental
de Montréal, de Laval, de Lanaudière et des Laurentides

Montréal, le 31 mai 2017

AVIS DE NON-CONFORMITÉ

Monsieur Gordon Farkas
Madame Joanna Baran
Art 53-54

N/Réf. : 7610-06-01-08856-01
401594793

Objet : Déversement d'une matière dangereuse non récupérée et non réalisation d'une étude de caractérisation de terrain en lien avec un changement d'usage projeté

Madame, Monsieur,

Lors de l'inspection réalisée le 26 avril 2017 par une inspectrice de notre direction régionale, nous avons constaté les manquements suivants :

- Ne pas avoir procédé à une étude de caractérisation du terrain situé au 1905-1917, rue Plessis (lot 1 566 867) où s'est exercée une activité commerciale appartenant à la catégorie de Station-service (code SCIAN 4471), désignée par Règlement du gouvernement, préalablement au changement d'utilisation.
  Loi sur la qualité de l'environnement, article 31.53 al. 1

- Ne pas avoir récupéré sans délai une matière dangereuse rejetée accidentellement dans l'environnement, à savoir, un résidu huileux ainsi qu'une émulsion huileuse et ne pas avoir enlevé sans délai toute matière contaminée qui n'est pas nettoyée ou traitée sur place
  Règlement sur les matières dangereuses, article 9, al. 1 (3)

Correctifs à prendre pour remédier à la situation

Nous vous demandons de prendre **sans délai** les mesures requises pour remédier à ces manquements.

...2

5199, rue Sherbrooke Est, bureau 3860
Montréal (Québec) H1T 3X9
Téléphone : 514 873-3636
Télécopieur : 514 864-1990
Internet : http://www.mddelcc.gouv.qc.ca
Courriel : cceqmontreal@mddelcc.gouv.qc.ca

Ce papier contient des fibres recyclées après consommation.

Nous vous demandons aussi de nous transmettre d'ici le 26 juin 2017 un plan des mesures correctives qui ont été ou qui seront mises en œuvre pour vous conformer à la loi. Prenez note que certains correctifs pourraient exiger une autorisation préalable du Ministère.

Mesures administratives ou judiciaires

Par la présente, nous vous avisons que le Ministère se réserve le droit d'utiliser toute mesure administrative ou judiciaire à sa disposition pour faire respecter la loi et pour sanctionner le ou les manquements constatés, et ce, même si vous vous conformez au présent avis.

Si un avis de non-conformité vous a déjà été notifié par le passé, nous vous avisons par la présente que cela sera pris en considération dans toute décision relative à l'utilisation de toute mesure administrative ou judiciaire, dont l'imposition d'une sanction administrative pécuniaire. Une telle sanction pourrait vous être imposée pour un manquement à la Loi sur la qualité de l'environnement ou à ses règlements. En vertu de l'article 115.13 de la Loi sur la qualité de l'environnement, cette sanction serait de :

- 1 000 $ - Loi sur la qualité de l'environnement, article 31.53 al. 1
  ou
- 2 000 $ - Règlement sur les matières dangereuses, article 9 al. 1 (3)

Communication avec le Ministère

Pour toute information additionnelle ou pour porter à notre attention des observations quant à un manquement constaté, vous pouvez communiquer avec Mme Iris Laforme au 514 873-3636, poste 229 ou à l'adresse courriel iris.laforme@mddelcc.gouv.qc.ca.

De plus, pour obtenir plus d'informations sur les critères généraux guidant l'application des mesures administratives ou judiciaires, vous pouvez consulter le Cadre général d'application des sanctions administratives pécuniaires qui est disponible sur le site Web du Ministère (www.mddelcc.gouv.qc.ca/lqe/index.htm).

Sebastian L.

SL/il/lo/yek

Sebastian Lossio
Chef d'équipe par intérim