

# Ultramar



Le 27 octobre 2004

Ministère de l'Environnement du Québec  
Direction régionale de Montréal  
Services industriels  
5199, rue Sherbrooke Est, bureau 3860  
Montréal (Québec)  
H1T 3X9

MINISTÈRE DE L'ENVIRONNEMENT

À l'attention de Monsieur Yvon Goulet

**OBJET:** Avis de décontamination  
Propriété de: Le Groupe Jean Coutu (PJC) Inc.  
Requérant: Ultramar Ltée  
5107, rue Sherbrooke Ouest  
Montréal (Québec)  
N/Réf.: 36137C

Monsieur,

La présente fait suite à notre lettre du 31 mai dernier.

Veuillez trouver ci-joint copie de l'avis de décontamination publié à la circonscription foncière de Montréal sous le numéro 11806587.

Acceptez, Monsieur, nos salutations distinguées.

**ULTRAMAR LTÉE**

Guylaine Lefebvre  
Administratrice juridique

GL/gp  
p.j.

c.c.: Monsieur Louis-Gabriel Bouchard (Ultramar Ltée)

---

Ultramar Ltée

2200, avenue McGill College  
Montréal (Québec) H3A 3L3  
Tél.: (514) 499-6006  
Fax: (514) 499-9927

Une filiale de Valero

U2400 (6-97)

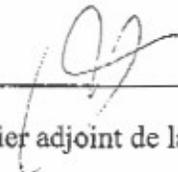


Ressources  
naturelles,  
Faune et Parcs

Québec 

*ÉTAT CERTIFIÉ D'INSCRIPTION  
DE DROIT  
AU REGISTRE FONCIER DU QUÉBEC*

*Je certifie que la réquisition présentée le 2004-10-25 à 09:00 a été inscrite au Livre foncier de la circonscription foncière de Montréal sous le numéro 11 806 587.*

  
\_\_\_\_\_  
Officier adjoint de la publicité foncière

Identification de la réquisition

Mode de présentation :	Avis	
Forme :	Sous seing privé	
Nature générale :	Avis de décontamination	
Nom des parties :	Propriétaire	Le Groupe Jean Coutu (PJC) Inc.
	Requérant	Ultramar Ltée

2004 -10- 25 <sup>9h00</sup> <sub>heure-minuta</sub>11 806 587**AVIS DE DÉCONTAMINATION**(Article 31.59 de la *Loi sur la qualité de l'environnement*, L.R.Q. c. Q-2)**CIRCONSCRIPTION FONCIÈRE  
DE MONTRÉAL**

---

Montréal, ce 20<sup>e</sup> jour d'octobre de l'an deux mille quatre (2004).

COMPARAÎT :

**ULTRAMAR LTÉE**, une société par actions légalement constituée, ayant son siège social situé au 2200, avenue McGill College, ville de Montréal, province de Québec, H3A 3L3, agissant aux présentes et représentée par Guylaine Lefebvre, sa Conseillère – Services juridiques, dûment autorisée aux présentes tel qu'elle le déclare;

(ci-après le «Comparant»)

**LEQUEL DONNE LE PRÉSENT AVIS** et demande à l'officier du bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Montréal d'inscrire sur le registre le présent avis de décontamination concernant le terrain désigné ci-après, faisant état de l'absence ou de la présence des contaminants dans le terrain en deçà des valeurs limites réglementaires, tel qu'il apparaît dans le résumé de(s) l'étude(s) de caractérisation présenté ci-dessous et attesté par un expert visé par l'article 31.65 de la *Loi sur la qualité de l'environnement*, L.R.Q. c. Q-2, et, le cas échéant, d'une mention des restrictions à l'utilisation du terrain inscrites sur le registre foncier devenues caduques du fait de la décontamination.

**1. DÉSIGNATION DU TERRAIN**

Un terrain ou emplacement connu et désigné comme étant :

- 1.1 La subdivision TROIS CENT DEUX du lot originaire CENT QUATRE-VINGT-NEUF (189-302), cadastre de la Paroisse de Montréal, circonscription foncière de Montréal; et
- 1.2 portant l'adresse civique 5107, rue Sherbrooke Ouest, dans la municipalité de Montréal, (Québec) H4A 1T2;

(ci-après «l'Immeuble»)

2. IDENTIFICATION DU PROPRIÉTAIRE ET PERSONNE VISÉE PAR L'AVIS

**Le Groupe Jean Coutu (PJC) Inc.** est propriétaire de l'Immeuble en vertu d'un titre de propriété publié au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Montréal sous le numéro 11718019 et son adresse est 530, rue Bériault, Longueuil, Québec, J4G 1S8.

3. DÉSIGNATION DE LA MUNICIPALITÉ ET DE L'UTILISATION AUTORISÉE

Le terrain est situé dans la municipalité de Montréal et les utilisations suivantes: commerciale et résidentielle sont autorisées sur ce terrain en vertu de la réglementation de zonage de cette municipalité.

4. DÉCLARATION PRÉALABLE

Le Comparant a déposé auprès du ministère de l'Environnement le plan de réhabilitation et les documents suivants qui s'y rapportent: Plan de réhabilitation, ancienne station-service Ultramar no 36137 située au 5107, rue Sherbrooke Ouest à Montréal (Québec), no de référence: 03286-301 et datée du 4 mai 2004.

5. RÉSUMÉ DE L'ÉTUDE DE CARACTÉRISATION

Le résumé ci-joint de l'étude de caractérisation titrée: Réhabilitation environnementale, ancienne station-service Ultramar numéro 36137 du 5107, rue Sherbrooke Ouest, Montréal (Québec), no de référence 03286-401 et datée du 7 septembre 2004, contresigné par le Comparant, fait partie intégrante du présent avis et contient:

- 5.1 un énoncé de la nature des contaminants enlevés, éliminés ou présents dans le terrain et dont la concentration n'excède pas les valeurs limites réglementaires;
- 5.2 un résumé des travaux de décontamination qui ont eu lieu sur l'Immeuble;
- 5.3 la superficie du terrain occupée par les sols qui contiennent des contaminants dont la concentration a été ramenée en deçà des valeurs limites réglementaires ainsi que la localisation et les volumes de ces sols en surface et en profondeur;
- 5.4 un énoncé de la nature et de l'importance des contaminants présents dans l'eau souterraine, s'il en est;

- 3 -

- 5.5 une indication de la présence d'une installation de captage d'eau destinée à la consommation humaine à moins d'un kilomètre ainsi que la proximité d'un cours ou un plan d'eau de surface, le cas échéant.

Ce résumé est attesté par Michel Drolet en date du 13 octobre 2004, dont copie conforme du formulaire d'attestation est annexée.

6. MODALITÉ PARTICULIÈRE À L'AVIS DE DÉCONTAMINATION

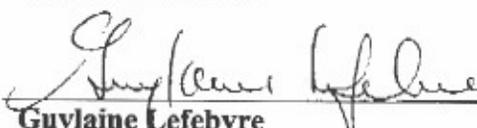
Le présent avis demeure en vigueur tant et aussi longtemps qu'un nouvel avis de contamination n'a pas été inscrit sur le registre contre l'immeuble, ou partie de celui-ci.

**EN FOI DE QUOI, LE COMPARANT A SIGNÉ**

**Signature du Comparant:**

**ULTRAMAR LTÉE**

Par:

  
**Guylaine Lefebvre**

Montréal, le 20 octobre 2004

Lieu et date

**ATTESTATION**

Je, soussigné, Leonardo Giampa, avocat, atteste que:

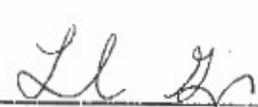
1. J'ai vérifié l'identité, la qualité et la capacité du **Comparant**;
2. Le document traduit la volonté exprimée par le **Comparant**;
3. Le document est valide quant à sa forme;

Attesté à Montréal, province de Québec, ce 20<sup>e</sup> jour d'octobre de l'an deux mille quatre (2004).

Nom: Leonardo Giampa

Qualité: Avocat

Adresse: 2200, avenue McGill College, Montréal, Québec, H3A 3L3

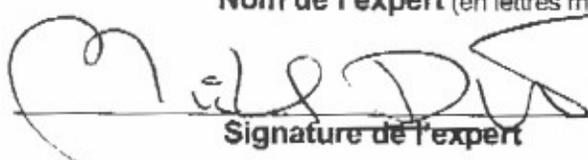
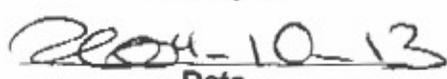
  
Leonardo Giampa, avocat

## FORMULAIRE D'ATTESTATION

### RÉSUMÉ DE L'ÉTUDE DE CARACTÉRISATION

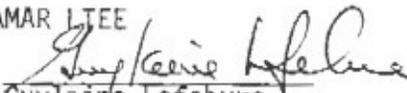
<b>1. LOCALISATION DU TERRAIN</b>	
Adresse : 5107, rue Sherbrooke Ouest, Montréal (Québec)	
N° de lot(s) : 189-179-1, 189-180-1 et 189-181-1	Coordonnées : DEG.DEC.NAD83 Latitude : 45 degrés 28' 35" Longitude : -73 degrés 36' 24"
Nom du cadastre : Cadastre de la Paroisse de Montréal, Circonscription foncière de Montréal	
<b>2. IDENTIFICATION DU PROPRIÉTAIRE <input checked="" type="checkbox"/> OU DU LOCATAIRE <input type="checkbox"/></b>	
Nom : Madame Chantal Jetté, représentante de :	
Nom de l'entreprise : Ultramar Itée	
Adresse : 2200, McGill College, Montréal (Québec)	Code postal : H3A 3L3
N° de téléphone : (514) 499-6436	N° de télécopieur : (514) 499-6381
<b>3. IDENTIFICATION DU DOCUMENT ATTESTÉ</b>	
Titre : Réhabilitation environnementale, ancienne station-service Ultramar numéro 36137 du 5107, rue Sherbrooke Ouest, Montréal (Québec) (Dossier 03286-401)	
Firme : Mission Environnement inc.	
Auteur : Martine Sanchez, géol. EESA Michel Drolet, ing., M. Sc.	Date : 2004-09-07

Après vérification, j'atteste que le résumé est conforme aux exigences du *Guide de caractérisation des terrains* du ministère de l'Environnement du Québec.

<b>MICHEL DROLET</b>	101
Nom de l'expert (en lettres mouillées)	Numéro d'identification de l'expert
	
Signature de l'expert	Date

ULTRAMAR LTEE

Par:

  
 Guy Lefebvre

## Résumé de l'étude

Mission Environnement Inc. (MEI) a été mandatée par Ultramar Itée pour effectuer une réhabilitation environnementale lors du démantèlement des installations pétrolières de l'ancienne station-service Ultramar n° 36137 située au 5107, rue Sherbrooke Ouest à Montréal (Québec). Le site correspond aux lots 189-179-1, 189-180-1 et 189-181-1 du Cadastre de la Paroisse de Montréal, circonscription foncière de Montréal, et les coordonnées du site sont  $-73^{\circ} 36' 24''$  (longitude) et  $45^{\circ} 28' 35''$  (latitude).

Le site à l'étude est zoné résidentiel et commercial (selon le code de zonage C4-A1-H). L'usage futur du site sera commercial au rez-de-chaussée et possiblement résidentiel aux étages. Au moment des travaux, le site, qui couvre une superficie de 613 m<sup>2</sup>, était occupé par une station-service fermée depuis novembre 2003.

Le site est desservi en eau potable par le réseau d'aqueduc de la C.U.M. Il n'y a aucun puits d'eau potable sur le site, ni dans un rayon d'un kilomètre de celui-ci. De plus, aucun cours d'eau n'est présent dans un rayon d'un kilomètre du site.

Les travaux de réhabilitation environnementale ont été réalisés entre le 17 mai 2004 et le 17 juin 2004. Les activités suivantes ont été réalisées :

- L'échantillonnage à l'intérieur du bâtiment pour vérifier la présence d'amiante dans le bâtiment;
- L'échantillonnage de l'eau dans la fosse des réservoirs d'essence;
- La sécurisation du site à l'aide de clôtures;
- La démolition du bâtiment;
- Le démantèlement des installations pétrolières;
- L'excavation des sols dans les tranchées des installations pétrolières et dans les zones prévues au plan de réhabilitation et la mise en piles des sols;
- Le pompage d'une partie de l'eau accumulée dans la fosse des réservoirs d'essence et le rejet à l'égout sanitaire;
- Le pompage de l'eau accumulée dans les excavations du réservoir d'huiles usées et dans l'excavation de l'îlot des pompes, ainsi que de l'eau résiduelle dans l'excavation des réservoirs d'essence et la disposition de cette eau;
- L'échantillonnage des sols sur les parois et les fonds des excavations et dans les piles de sols excavés au fur et à mesure des travaux;
- Le chargement, le transport et la disposition des sols excavés selon leur qualité environnementale dans les sites autorisés;
- L'installation d'une géomembrane sur certaines parois en limite de propriété;
- Le remblayage des excavations avec du sable d'apport externe et le compactage.

**Ultramar Itée**

Rapport final

Réhabilitation environnementale  
Ancienne station-service Ultramar n° 36137 située au  
5107, rue Sherbrooke Ouest à Montréal (Québec)

Plus précisément, le bâtiment a été démolie le 17 mai 2004 par l'entrepreneur. Le béton et l'asphalte ont été disposés au site de recyclage de béton et d'asphalte GFL de Brossard. Les autres matériaux de démantèlement (brique, béton, gyproc, etc.) ont été disposés dans un dépôt de matériaux secs au CESM à Montréal. Les installations pétrolières suivantes ont également été démantelées par l'entrepreneur, selon les procédures d'enlèvement des équipements pétroliers et les lois en vigueur :

- Trois réservoirs d'essence souterrains en fibre de verre (un de 36 368 litres et deux de 18 184 litres) avec la dalle de béton;
- Un réservoir d'huiles usées souterrain en fibre de verre de 2 273 litres;
- Un réservoir d'huile à chauffage souterrain en fibre de verre de 2 398 litres;
- Un ancien réservoir d'huile à chauffage souterrain en acier de capacité inconnue (sous l'ancien bâtiment);
- Un flot des pompes;
- Deux vérins hydrauliques et un séparateur à l'intérieur de l'ancien bâtiment;
- Une autre dalle de béton découverte dans le coin sud de l'excavation de la fosse des réservoirs d'essence.

Toutes les installations pétrolières ont été disposées par l'entrepreneur au site de AIN Métal. Les produits résiduels dans les réservoirs ont été pompés, avant leur enlèvement, par un camion vacuum de la compagnie Onyx et disposés dans un site autorisé par Onyx.

Les contaminants présents dans les sols excavés sur le terrain étaient associés à l'huile à chauffage, aux huiles usées et autres huiles (HAP et H.P. C<sub>10</sub>-C<sub>30</sub>) ainsi qu'à l'essence (BTEX). Les sols ont été réhabilités sur une superficie d'environ 486 m<sup>2</sup>. La qualité des sols laissés en place dans toutes les excavations réalisées à l'intérieur des limites de propriété respecte les valeurs limites fixées à l'annexe I du MENV. Aucun sol excavé n'a été réutilisé pour le remblayage. Ils ont tous été disposés hors site dans les sites autorisés, tel que spécifié ci-dessous :

Ainsi, un volume total de 2 726,17 tonnes métriques de sols excavés (incluant 466,01 tonnes métriques de pierre concassée), dont 1 223,91 tonnes métriques de sols excédant les valeurs limites de l'annexe I du MENV (critères B-C), ont été disposés aux sites d'Intersan à Ste-Sophie (1 121,77 tonnes métriques) et à St-Nicéphore (102,14 tonnes métriques). 1 382,67 tonnes métriques de sols, dont les concentrations étaient inférieures aux valeurs limites de l'annexe I, ont été disposés au centre de traitement d'Ultramar Itée à Montréal-Est (535,14 tonnes métriques), aux sites d'Intersan à Ste-Sophie (295,59 tonnes métriques), à St-Nicéphore (122,94 tonnes métriques) et au CESM (429 tonnes métriques). De plus, 119,59 tonnes métriques de sols excédant les valeurs limites de l'annexe II du MENV (> critères C) ont été disposés au centre de traitement d'Ultramar Itée à Montréal-Est.

**DOCUMENT CONFIDENTIEL ET PRIVILÉGIÉ**

N/Réf. : 03286-401

2004-09-07

/11



## Ultramar ltée

Rapport final

Réhabilitation environnementale  
Ancienne station-service Ultramar n° 36137 située au  
5107, rue Sherbrooke Ouest à Montréal (Québec)

Le bilan des volumes estimés de sols à excaver dans le plan de réhabilitation comparé aux volumes réels de sols excavés, foisonnés et disposés montre que :

- Le volume total de sols A-B (< annexe I), prévu au plan de réhabilitation, était de 365 m<sup>3</sup> (environ 730 tonnes métriques) et le volume total réel de sols A-B excavés et disposés a atteint 1 382,67 tonnes métriques. Il faut mentionner que le volume estimé faisait référence à la quantité de sol A-B en place devant être excavé pour atteindre les sols contaminés (> B) à excaver, alors que le volume réel correspond à tous les sols excavés et foisonnés qui ont révélé des concentrations dans les plages A-B et qui ont été disposés au lieu d'être réutilisés. De plus, deux excavations non prévues au plan de réhabilitation ont généré des sols A-B et l'excavation de la fosse des réservoirs d'essence a généré 429 tonnes métriques de pierre concassée (géré comme des sols A-B);
- Le volume total de sols B-C (annexe I - annexe II), prévu au plan de réhabilitation, était de 310 m<sup>3</sup> (620 tonnes métriques) et le volume total de sols B-C excavés et disposés a atteint 1 223,91 tonnes métriques. La différence est due, en partie, à la surexcavation de l'excavation de la fosse des réservoirs d'essence;
- Le volume total de sols > C (> annexe II), prévu au plan de réhabilitation, était de 224 m<sup>3</sup> (448 tonnes métriques) et le volume total de sols > C excavés et disposés a atteint 119,59 tonnes métriques. La différence est due, en partie, à des sols prévus > C qui se sont révélés B-C, ce qui explique la plus grande quantité de sols B-C excavés et disposés par rapport au volume prévu au plan de réhabilitation.

Environ 11 750 litres d'eaux contaminées provenant des excavations ont été pompées par des camions vacuum de la compagnie Onyx. Les eaux contaminées pompées provenaient d'eaux de précipitations. Aucune venue d'eau n'a été observée par la suite dans les excavations avant le remblayage final de celles-ci. Par ailleurs, tel que mentionné dans le plan de réhabilitation, les travaux de caractérisation environnementale ayant précédé les travaux de réhabilitation montraient déjà que l'eau souterraine était conforme aux critères d'eau de surface et égouts du MENV.

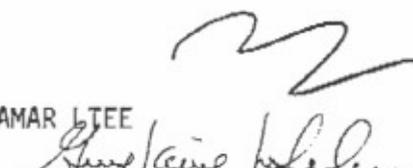
Toutes les excavations ont été remblayées avec du sable provenant d'un banc d'emprunt de la sablière de la municipalité de Béthanie. Au total, plus de 2 300 tonnes métriques de sable a été utilisé pour le remblayage. Le sable a été compacté dans chacune des excavations, après que sa conformité environnementale ait été vérifiée.

Conformément aux objectifs de décontamination à atteindre, à la suite des travaux, le terrain est vacant, plus aucune installation pétrolière ne s'y trouve, et les sols et remblais qui le constituent, de même que l'eau souterraine qui s'y trouve, sont tous conformes pour une utilisation résidentielle des lieux dans le respect des exigences de la Loi 72, du RPRT et de la « Politique de protection des sols et de réhabilitation des terrains contaminés » du MENV.

DOCUMENT CONFIDENTIEL ET PRIVILÉGIÉ  
N/Réf. : 03286-401 2004-09-07

ULTRAMAR LTEE

Par:

  
Guylaine Lefebvre

/iii