

LE GROUPE SOLROC

SOGEVEM ASSOCIÉS EXPERTS CONSEILS LTÉE

Montréal, le 23 septembre 2015

Project n°: 22835

M. Jia Lun Poon
Analyste de projets
**MINISTÈRE DU DÉVELOPPEMENT DURABLE
DE L'ENVIRONNEMENT ET DE LA LUTTE CONTRE LES
CHANGEMENTS CLIMATIQUES
DIRECTION RÉGIONALE DE MONTRÉAL**
5199, rue Sherbrooke Est, bureau 3860
Montréal (Québec)
H1T 3X9

Objet: Transmission de documents relativement aux travaux de décontamination de la propriété sise au 2880, chemin Bates à Montréal.

Monsieur,

C'est avec plaisir que nous vous transmettons les documents suivants, relativement à la décontamination du terrain, suite à l'approbation du plan de réhabilitation :

- Rapport de réhabilitation environnementale des sols, Le Groupe Solroc, mai 2014;
- Formulaire du résumé de l'étude, mai 2014;
- Résumé des travaux de réhabilitation, Le Groupe Solroc, mai 2014;
- Grille d'attestation – Réalisation de travaux de réhabilitation, mai 2014;
- Formulaire – Réalisation de travaux de réhabilitation, mai 2014;
- Avis de décontamination, juillet 2014.

En espérant le tout conforme à vos attentes, veuillez agréer, Monsieur, l'expression de nos salutations les plus distinguées.

LE GROUPE SOLROC

Catherine Le Guerrier, M.Sc., EESA
Directrice Environnement

FORMULAIRE D'ATTESTATION

RÉSUMÉ DE L'ÉTUDE DE CARACTÉRISATION

1. LOCALISATION DU TERRAIN	
Adresse : 2880, chemin Bates, Montréal	
N° de lot : 2 174 636	Coordonnées : DEG.DEC.NAD83 Latitude : 45° 30' 40,76" N Longitude : 73° 37' 58,16" O
Nom du cadastre : du Québec	
2. IDENTIFICATION DU PROPRIÉTAIRE <input checked="" type="checkbox"/> OU DU LOCATAIRE <input type="checkbox"/>	
Nom : Monsieur Marius Nedelcu	
Nom de l'entreprise : 9257-9762 Québec Inc.	
Adresse : 18A, avenue Ainslie, Montréal	Code postal : H2V 2Y3
N° de téléphone : 514 497-6288	N° de télécopieur : 514 903-9024
3. IDENTIFICATION DU DOCUMENT ATTESTÉ	
Titre : Résumé des travaux de réhabilitation pour le dépôt d'un avis de décontamination au registre foncier – 2880, chemin Bates, Arrondissement Côte-des-Neiges/Notre-Dame-de-Grâces, Montréal, Québec	
Firme : Le Groupe Solroc	
Auteur : Laëtitia Brière, M.Sc., Env. / Catherine Leguerrier, M.Sc., EESA	Date : 20 mai 2014

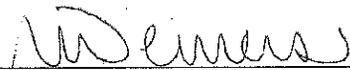
Après vérification, j'atteste que le résumé représente bien le contenu de l'étude de caractérisation et est conforme aux exigences du *Guide de caractérisation des terrains* du ministère du Développement durable, de l'Environnement et des Parcs.

NATHALIE DEMERS, ing.

129

Nom de l'expert (en lettres moulées)

Numéro d'identification
de l'expert

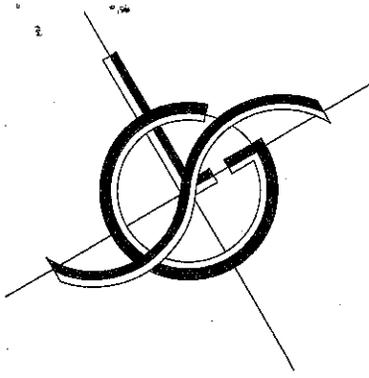


2014-05-21

Signature de l'expert,

Date

p. j. Résumé de l'étude de caractérisation



LE GROUPE SOLROC

SOGEVEM ASSOCIÉS EXPERTS CONSEILS LTÉE

Montréal, le 20 mai 2014

Référence : NA594-140350SR

Projet : 22835

RÉSUMÉ DES TRAVAUX DE RÉHABILITATION POUR LE DÉPÔT D'UN AVIS DE DÉCONTAMINATION AU REGISTRE FONCIER

2880, chemin Bates, arrondissement Côte-des-Neiges/Notre-Dame-de-Grâce, Montréal, Québec

Ce résumé retrace les conditions environnementales prévalant actuellement sur le site. Il est basé sur les travaux de caractérisation environnementale réalisés en février 2014 et notamment sur l'étude de réhabilitation environnementale effectuée sur le site en mars 2014. Ce document accompagne le formulaire d'attestation.

La propriété à l'étude est située au 2880, chemin Bates, arrondissement de Côte-des-Neiges/Notre-Dame-de-Grâce à Montréal, Québec. Occupant une superficie de 1 003,4 m², elle est légalement représentée par le lot n° 2 174 636 du Cadastre officiel du Québec. La propriété est actuellement vacante. Un ancien bâtiment, construit en 1959 et démoli en 2013; a occupé des activités de station-service jusque dans les années 1990 et des activités de garage mécanique automobile jusqu'en 2013.

Le Groupe Solroc a été mandaté par M. Marius Nedelcu, représentant dûment autorisé par la compagnie 9257-9762 Québec Inc., afin de procéder au suivi des travaux de réhabilitation environnementale des sols situés dans le secteur identifié contaminé. Les sols contaminés de la propriété ont été excavés au-delà des valeurs limites de l'annexe I du Règlement sur la *Protection et la Réhabilitation des Terrains* (RPRT) sous la supervision du personnel qualifié du *Groupe Solroc*.

Les travaux de réhabilitation environnementale sont consécutifs au plan de réhabilitation (n°7610-06-01-08301-10/401112078) approuvé par le Ministère du Développement Durable de l'Environnement, de la Faune et des Parcs (MDDEFP) en date du 7 mars 2014. Les travaux sur le site ont été effectués conformément à l'article 31.53 (changement d'usage) de la section IV.2.1 de la LQE^[1].

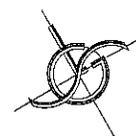
[1]. Loi sur la qualité de l'environnement (L.R.Q., c. Q-2)

Dans le cadre d'une évaluation environnementale de site - Phase II, effectuée en février 2014 sur le site à l'étude par notre compagnie, trois (3) forages extérieurs (PO-1 à PO-3), tous trois (3) équipés de puits d'observation, ont été réalisés en amont et en aval présumé du site, dans des zones identifiées à risque, afin de vérifier la qualité environnementale des sols et des eaux souterraines de la propriété. Sur la base des résultats globaux, les analyses chimiques ont démontré que les échantillons prélevés dans le puits PO-2 représentent une zone contaminée en BTEX. De par la nature de la contamination, il semblerait que la contamination découverte dans ce secteur ait pour origine les activités de l'ancienne station-service et plus précisément de l'ancien îlot des pompes. Les résultats d'analyses de ces échantillons sont supérieurs aux valeurs limites réglementaires mentionnées aux annexes I et II du RPRT entre 1,2 et 4,2 mètres de profondeur. Tous les autres échantillons de sols prélevés sur le site ont présenté des concentrations qui respectent les valeurs limites de l'annexe I du RPRT établies par le MDDEFP pour les paramètres analysés.

Une (1) aire de contamination a ainsi été délimitée. Cette zone est située dans la partie nord-ouest du site et est affectée par les BTEX. L'aire totale affectée par la contamination, entre 1,2 et 3,0 mètres de profondeur (au-dessus de l'annexe II du RPRT) et entre 3,0 et 4,2 mètres de profondeur (au-dessus de l'annexe I mais inférieures à l'annexe II du RPRT) est d'environ 250 m². Cette superficie a été estimée en utilisant la méthode des mi-distances entre les sondages ayant révélé la présence de contamination et ceux montrant le respect des critères. Ainsi, le volume de sols contaminés ayant révélé des concentrations dépassant les valeurs limites réglementaires mentionnées à l'annexe II du RPRT est approximativement de 450 m³ (+/- 900 tonnes métriques) entre 1,2 et 3,0 mètres de profondeur et, le volume de sols contaminés ayant révélé des concentrations dépassant les valeurs limites réglementaires mentionnées à l'annexe I mais inférieures à l'annexe II du RPRT est de 300 m³ (+/- 600 tonnes métriques) entre 3,0 et 4,2 mètres de profondeur.

Les travaux d'excavation et la gestion des sols contaminés tels que définis dans le plan de réhabilitation ont été réalisés du 25 mars au 4 avril 2014. Une (1) excavation a été effectuée jusqu'à une profondeur de 4,5 mètres à l'aide d'une pelle hydraulique de la compagnie *Unival*. Durant ces travaux de réhabilitation, le suivi environnemental ainsi que la caractérisation environnementale des sols ont été exécutés par Le Groupe Solroc. Conformément au plan prévu, les sols ont été ségrégués en fonction de leur niveau de contamination et disposés dans un site autorisé par le MDDEFP, *Énergie Carboneutre* à Montréal-Est.

Les échantillons de sols prélevés sur les parois et les fonds finaux de l'excavation ont présenté des concentrations en BTEX inférieures aux valeurs limites réglementaires mentionnées à l'annexe I du RPRT ou aux limites de détection des méthodes analytiques, à l'exception de l'échantillon prélevé sur la paroi nord entre 2,0 et 3,0 mètres, dont les concentrations en BTEX sont supérieures aux valeurs limites de l'annexe II du RPRT. Cette zone contaminée se situe au niveau de la limite nord du site appartenant à la Ville de Montréal, le long du chemin Bates. Les sols de la propriété sont donc conformes à l'utilisation résidentielle du terrain. Il est à noter que les sols semblaient contaminés par les BTEX entre 1,0 et 4,5 mètres de profondeur sur la paroi nord. Cependant, selon l'article 31.52 de la LQE, en cas de présence de contamination aux limites du terrain, un avis au voisin doit être soumis sans délai et par écrit au propriétaire du terrain voisin, ici la Ville de Montréal. *Le Groupe Solroc* a recommandé l'installation d'une membrane de



polyéthylène sur la limite nord de l'excavation, de la surface jusqu'au fond de l'excavation, pour éviter le retour de la contamination vers le site. Le client s'engage à installer une telle membrane.

De l'eau d'excavation et/ou de pluie a été rencontrée lors des travaux au fond de l'excavation, à partir de 2,0 m de profondeur environ. Un échantillonnage d'eau a donc été effectué dans l'excavation afin de gérer l'eau adéquatement. Ces eaux (environ 1 000 Litres), présentant des iridescences et ayant montré des concentrations en BTEX supérieures aux normes environnementales en vigueur de la Communauté Métropolitaine de Montréal (CMM), ont été pompées le 28 mars 2014 par la compagnie *Entreprise Pavco Inc.* et disposées le 14 avril 2014 dans un centre de traitement autorisé par le MDDEFP, *RPM Environnement* à Blainville. Aucune venue d'eau n'a été notée dans l'excavation à la fin des travaux le 4 avril 2014. Le pompage de l'eau contaminée a été effectué conformément au plan de réhabilitation approuvé par le MDDEFP le 7 mars 2014.

Un total de 732,26 tonnes métriques de sols contaminés au-delà des valeurs limites de l'annexe I mais inférieures aux valeurs limites de l'annexe II du RPRT (plage B-C de la Politique) et de 919,26 tonnes métriques de sol contaminés au-delà des valeurs limites de l'annexe II du RPRT (> au critère C de la Politique) ont été disposés, conformément à la réglementation, au centre de traitement *Énergie Carboneutre* à Montréal-Est. Les volumes disposés sont généralement conformes à ceux prévus dans le plan de réhabilitation suite aux résultats de la caractérisation effectuée avant les travaux d'excavation. Tous les sols contaminés au-delà des valeurs limites réglementaires de l'annexe I du RPRT ont été gérés adéquatement en fonction de leur niveau de contamination dans un centre autorisé accrédité par le MDDEFP. Les sols demeurant en place respectent donc les valeurs limites réglementaires mentionnées à l'annexe I du RPRT permis pour une occupation résidentielle de la propriété.

Sur la base de la conformité de tous les résultats des sols laissés en place suite à la réhabilitation des lieux, le site est conforme aux exigences du MDDEFP et de la LQE pour un usage résidentiel. Il est recommandé de lever les restrictions de l'avis de contamination et d'enregistrer au Registre foncier, un avis de décontamination.

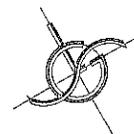
LE GROUPE SOLROC



Laëtitia Brière
M. Sc., Env.



Catherine Le Guerrier
M. Sc., EESA



Ressources
naturelles

Québec 

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

Je certifie que la réquisition présentée le 2014-07-22 à 10:42 a été inscrite au Livre
foncier de la circonscription foncière de Montréal
sous le numéro 20 936 392.



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 :	Requérant 9257-9762 QUÉBEC INC.



AVIS DE DÉCONTAMINATION

(Article 31.59 de la *Loi sur la qualité de l'environnement* (chapitre Q-2))

CIRCONSCRIPTION FONCIÈRE DE MONTRÉAL

En la ville de **Montréal**, province de Québec, ce **vingt et unième jour de juillet de l'an deux mille quatorze (2014)**.

COMPARAÎT :

9257-9762 QUÉBEC INC., société par actions constituée sous le régime de la *Loi sur les sociétés par actions* (L.R.Q., c. S-31.1), tel qu'il appert du certificat de constitution daté du 6 février 2012 à 11 heures 16, immatriculée au registre des entreprises (Québec) sous le numéro 1167990440, ayant son siège au 18A, avenue Ainslie, Montréal (Québec) H2V 2Y3, représentée par **MARIUS NEDELCO**, administrateur, dûment autorisé par une résolution du conseil d'administration du dix-sept juillet deux mille quatorze (17-07-2014);

(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 de l'annexe 1 du *Règlement sur la protection et la réhabilitation des terrains* (chapitre Q-2, r.37), tel qu'il apparaît dans le résumé de l'étude 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* (chapitre 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

1.1 Un terrain ou emplacement connu et désigné comme étant le lot **DEUX MILLIONS CENT SOIXANTE-QUATORZE MILLE SIX CENT TRENTE-SIX (2 174 636)** du cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal.

1.2 ADRESSE

Avant d'être démolie, la bâtisse érigée sur le terrain portait l'adresse civique suivante: **2880 chemin Bates, Montréal, Québec, H3S 1B1**

(ci-après « l'immeuble »)

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

9257-9762 Québec Inc. ayant son siège social au 18A, avenue Ainslie, Montréal (Québec) H2V 2Y3, 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 18 911 103.



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

Le terrain est situé dans la municipalité de Montréal et l'utilisation suivante de l'usage de l'immeuble conformément à la réglementation du zonage municipal résidentielle est autorisée 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 :

Le résumé de l'étude de caractérisation préparé par Le Groupe Solroc, déposé avec l'avis de contamination publié au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Montréal sous le numéro 20 565 432, référence numéro NA594-140103E2, projet no : 22631, le 4 février 2014, et contenant:

- 4.1 un énoncé à l'effet que l'étude a été réalisé afin de répondre aux exigences de l'article 31.53 de la LQE, compte tenu d'un changement d'usage de l'immeuble;
- 4.2 un énoncé de la nature des contaminants présents dans le terrain et dont la concentration excède les valeurs limites réglementaires ;
- 4.3 un bref historique des activités qui ont eu lieu sur l'immeuble ;
- 4.4 la superficie du terrain occupée par les sols contaminés ainsi que la localisation et les volumes de ces sols en surface et en profondeur ;
- 4.5 un énoncé de la nature et de l'importance des contaminants présents dans l'eau souterraine, s'il en est ;
- 4.6 une indication de la présence d'un réseau d'aqueduc municipal dans le secteur ainsi que la proximité d'un cours d'eau à plus d'un kilomètre.

Ce résumé fut attesté par NATHALIE DEMERS, ing., expert habilité en vertu de l'article 31.65 de la Loi sur la qualité de l'environnement qui a attesté le résumé des études de caractérisation, signé par Laetitia Brière, chargée de projet, et Catherine Le Guerrier, Directrice Environnement, du GROUPE SOLROC, en date du 4 février 2014, dont copie conforme du formulaire d'attestation fut annexée à l'avis de contamination publié sous le numéro 20 565 432.

5. RÉSUMÉ DE L'ÉTUDE DE CARACTÉRISATION

Le résumé ci-joint de l'étude de caractérisation, préparé par Le Groupe Solroc pour le dépôt d'un avis de décontamination au registre foncier, référence numéro NA594-140350SR, projet no : 22835, le 20 mai 2014, 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;
- 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 NATHALIE DEMERS, ing., expert habilité en vertu de l'article 31.65 de la Loi sur la qualité de l'environnement qui a attesté le résumé des études de caractérisation, signé par Laetitia Brière, chargée de projet, et Catherine Le Guerrier, Directrice Environnement, du GROUPE SOLROC, en date du 21 mai 2014, dont copie conforme du formulaire d'attestation est annexée au présent avis de décontamination.

6. MODALITÉ PARTICULIÈRE À L'AVIS DE DÉCONTAMINATION

Le cas échéant, mention est faite que les restrictions à l'utilisation du terrain, inscrites sur le registre foncier, sont devenues caduques du fait de la décontamination.

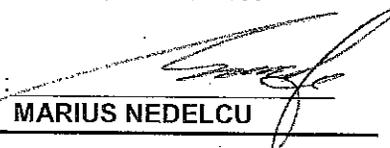
Le présent avis demeure en vigueur tant et aussi longtemps qu'un nouvel avis de contamination n'a pas été inscrit sur le registre contre l'immeuble, ou partie de celui-ci.

EN FOI DE QUOI, LE COMPARANT A SIGNÉ à Montréal, le 21 juillet 2014.

Signature du Comparant :

9257-9762 QUÉBEC INC.

Par :


MARIUS NEDELCU

ATTESTATION

Je, soussigné, Me Louis G. Bourque, notaire à Montréal, Province de Québec (Canada), 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 ;

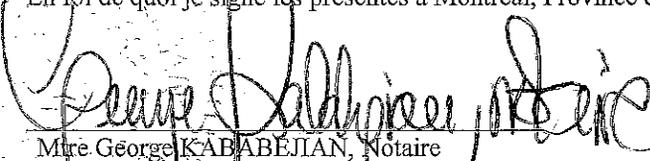
Attesté à Montréal), province de Québec, ce vingt et unième jour de juillet deux mille quatorze (2014).

Nom : Me Louis G. Bourque
Qualité : notaire
Adresse : 465, rue Saint-Jean, bureau 801
Montréal (Québec) H2Y 2R6


Me Louis G. Bourque, notaire

Je soussigné, **GEORGE KABABEJIAN**, notaire, certifie sous mon serment d'office que la présente copie est une copie conforme de l'avis de décontamination par 9257-9762 Québec Inc. en date du 21 juillet 2014 et publié à Montréal sous le numéro 20 936 392 dont l'original duquel j'ai personnellement vérifié.

En foi de quoi je signe les présentes à Montréal, Province de Québec, Canada, ce 22 septembre 2015.


Me George KABABEJIAN, Notaire
801-465, rue Saint-Jean
Montréal (Québec) H2Y 2R6
(514) 842-4181, extension 248
george@bknotaires.com