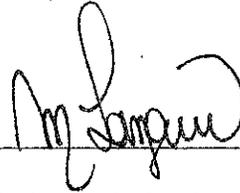


Je certifie que la réquisition présentée le 2015-11-10 à 15:43 a été inscrite au Livre
foncier de la circonscription foncière de Montréal
sous le numéro 21 956 778.



Officier adjoint de la publicité foncière

Identification de la réquisition

Mode de présentation :	Avis	
Nature générale :	Avis de contamination	
Nom des parties :	Propriétaire	VIDÉOTRON S.E.N.C.

AVIS DE CONTAMINATION

(Article 31.58 de la *Loi sur la qualité de l'environnement*, L.R.Q. c. Q-2)

CIRCONSCRIPTION FONCIÈRE DE Montréal

Montréal, ce 22 jour de Octobre de l'an deux mille quinze (2015).

COMPARAÎT : VIDÉOTRON S.E.N.C municipalité ou personne physique ou personne morale légalement constituée, ayant son siège social situé au 612, rue Saint-Jacques, en la ville de Montréal, province de Québec, H3C 4M8, agissant aux présentes et représentée par Daniel Proulx, Chef de la direction Technologique, dûment autorisé tel qu'il 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 contamination concernant le terrain désigné ci-après, soit l'exposé de la nature des contaminants présents dans le terrain au-delà des valeurs limites de l'annexe 1 du *Règlement sur la protection et la réhabilitation des terrains* (R.R.Q., c. 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*, L.R.Q. c. Q-2.

1. DÉSIGNATION DU TERRAIN

Un terrain ou emplacement connu et désigné comme étant :

- 1.1 Le(s) lot(s) CINQ MILLIONS CENT QUATRE-VINGT-DIX-SEPT MILLE NEUF CENT SOIXANTE-DIX (5 197 970) du Cadastre du Québec, de la circonscription foncière de Montréal, et
- 1.2 Portant l'adresse portant l'adresse civique 6820 Avenue de l'Épée à Montréal, H3N 2C7
(ci-après « l'Immeuble »)

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

Vidéotron S.E.N.C 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 19 854 086 et l'adresse de son siège social est : 612 rue Saint-Jacques, Montréal (Québec) H3C 4M8.

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

Le terrain est situé dans l'arrondissement de Villeray – Saint-Michel – Parc Extension de la ville de Montréal et les utilisations suivantes sont autorisées sur ce terrain en vertu de la réglementation de zonage de cette municipalité : Commercial (I-3) autorisant des usages de commerce de gros, détail/service contraignant et industrie légère.

4. RÉSUMÉ DE L'ÉTUDE DE CARACTÉRISATION

Le résumé ci-joint de l'Évaluation environnementale de site – Phase I – LVM – Rapport final – 22 août 2012 – N/d : 045-P-0001388-0-01-001-01-SG-R-0100-00, de la Caractérisation environnementale de site – Phase II – LVM – Rapport final – 5 décembre 2012 – N/d : 025-B-0002679-1HG-R-0200-00 et de l'Addenda de caractérisation environnementale – Groupe ABS inc. – 9 octobre 2015 - N/d : E4-15-2212 contresigné par le Comparant, fait partie intégrante du présent avis et contient :

- 4.1 un énoncé de la nature des contaminants présents dans le terrain et dont la concentration excède les valeurs limites de l'annexe 1 du *Règlement sur la protection et la réhabilitation des terrains* ;
- 4.2 un énoncé des catégories d'usages permis sur le terrain, le cas échéant, en fonction des valeurs limites réglementaires applicables ;
- 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'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.

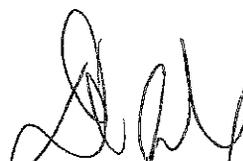
Ce résumé est attesté par **Véronique Robitaille** en date du **20 Octobre 2015**, dont copie conforme du formulaire d'attestation est annexée.

5. MODALITÉ PARTICULIÈRE À L'AVIS DE CONTAMINATION

Le présent avis demeure en vigueur tant et aussi longtemps qu'un avis de décontamination 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 :

Par : 
Daniel Proulx
Chef de la direction technologique

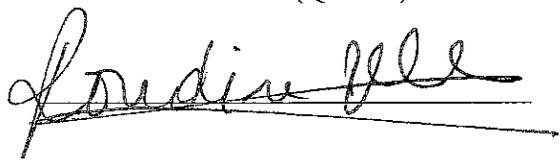
22/10/2015
Lieu et date

ATTESTATION

- Je, soussigné, Roudine Ishak avocate, 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 22^e jour d'octobre de l'an deux mille quinze (2015).

Nom : Roudine Ishak
Qualité : Avocate
Adresse : 612 rue Saint-Jacques, 17^e étage
Montréal (Québec) H3C 4M8



FORMULAIRE D'ATTESTATION

RÉSUMÉ DE L'ÉTUDE DE CARACTÉRISATION

1. LOCALISATION DU TERRAIN	
Adresse : 6820, avenue de l'Épée à Montréal	
N ^{os} de lots : 5 197 970	Coordonnées : DEG.DEC.NAD83 Latitude : 45,526055° Longitude : - 73,618745
Nom du cadastre : Cadastre du Québec	
2. IDENTIFICATION DU PROPRIÉTAIRE <input checked="" type="checkbox"/> OU DU LOCATAIRE <input type="checkbox"/>	
Nom : Daniel Proulx	
Nom de l'entreprise : VIDEOTRON S.E.N.C.	
Adresse : 612, rue Saint-Jacques, 10 ^e nord, Montréal	Code postal : H3C 4M8
N ^o de téléphone : 514-380-7238	N ^o de télécopieur : 514-380-6515
3. IDENTIFICATION DU DOCUMENT ATTESTÉ	
Titre : Résumé d'études - Évaluation environnementale de site - Phase I - LVM - Rapport final - 22 août 2012 - N/d : 045-P-0001388-0-01-001-01-SG-R-0100-00 / Caractérisation environnementale de site - Phase II - LVM - Rapport final - 5 décembre 2012 - N/d : 025-B-0002679-1HG-R-0200-00/ Addenda de caractérisation environnementale - Groupe ABS inc. - 9 octobre 2015 - N/d : E4-15-2212	
Firme : Groupe ABS Inc.	
Auteur : Sophie Legrand	Date : 20/10/2015

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.

VÉRONIQUE ROBITAILLE

314

Nom de l'expert (en lettres moulées)

Numéro d'identification
de l'expert


Signature de l'expert

20/10/2015
Date

p. j. Résumé de l'étude de caractérisation

Montréal, le 16 octobre 2015

Madame Chrystal Healy
Directrice, Affaires environnementales
Vidéotron S.E.N.C.
612, rue Saint-Jacques, 18^e étage
Montréal (Québec) H3C 4M8

RÉSUMÉ D'ÉTUDES

Site : 6820, avenue de l'Épée (Lot 5 197 970,) à Montréal, Québec
Études : Évaluation environnementale de site – Phase I – LVM – Rapport final – 22 août 2012 –
N/d : 045-P-0001388-0-01-001-01-SG-R-0100-00
Caractérisation environnementale de site – Phase II – LVM – Rapport final –
5 décembre 2012 – N/d : 025-B-0002679-1HG-R-0200-00
Addenda de caractérisation environnementale – Groupe ABS inc. – 9 octobre 2015 -
N/d : E4-15-2212

Identification du site

N° civique : 6820, avenue De L'Épée à Montréal, Québec
Numéro de lot : lot 5 197 970 du cadastre du Québec (anciennement partie du lot 2 247 793 du cadastre du Québec)
Type d'activité : commerciale
Activité projetée : commerciale
Zonage : commercial (code I-3)
Propriétaire actuel : Vidéotron S.E.N.C.
Superficie du terrain : 929,1 m²
Coordonnées géographiques de la zone des travaux : Nord : 45,526055°
Ouest : - 73,618745°

Description du terrain

Le site à l'étude se situe à l'intersection de l'avenue Beaumont et De L'avenue de l'Épée à Montréal dans l'arrondissement de Villeray-Saint-Michel-Parc-Extension.

La propriété à l'étude est actuellement occupée par un bâtiment commercial appartenant à Vidéotron S.E.N.C. Le terrain est de forme irrégulière et couvre une superficie totale de 929,1 m².

La propriété est occupée par un bâtiment construit en 2014 et par un stationnement. La surface du terrain est relativement plane. Le sens présumé de l'écoulement de l'eau souterraine régionale s'effectuerait vers le nord-ouest et le cours d'eau le plus proche est la rivière des Prairies qui se trouve à environ 5,4 km vers le nord.

Considérant l'avenue De L'Épée comme axe nord-sud, les propriétés voisines du site à l'étude sont les suivantes :

- Nord : un terrain vacant (lot 5 197 969);
- Sud : un chemin de fer et l'ancienne gare de triage avec rotonde;
- Est : l'avenue De L'Épée suivie d'un espace commercial;
- Ouest : un espace commercial.

Historique des activités qui ont eu lieu sur le terrain

Les recherches historiques ont permis de recueillir les informations suivantes :

- En 1930, le terrain était vacant et les voisins adjacents est et ouest étaient à vocation commerciale. Le voisin sud était occupé par une gare de triage avec rotonde et le voisin nord par un quartier résidentiel. En 1931, McLaren J.C. Belting Co Ltd a commencé à occuper les lieux, et ce, jusqu'en 1995 selon l'annuaire Lovell's. La photographie aérienne de 1950 montre qu'un bâtiment est présent sur la portion sud-est du site à l'étude alors que peu de changements sont notés sur les terrains voisins. En 1992, une étude géotechnique et deux études environnementales ont été réalisées sur le site. Les études environnementales concluaient qu'une contamination en zinc et en cuivre avait été identifiée sur le terrain. Depuis 1995, le terrain est vacant.

Selon l'étude environnementale de site – Phase I, les faits saillants sont les suivants :

- Les études environnementales de 1992 réalisées par Inspec-Sol (N/d : 3855-A-10019-1 et 3907-E-2329) ont démontré des concentrations en zinc et en cuivre dans les plages « B-C » et « C-RESC » des critères de la *Politique de protection des sols et de réhabilitation des terrains contaminés* du ministère du Développement durable, de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques (MDDELCC) dans les sols sur le terrain à l'étude, dont la surface est décrite comme gazonnée;

- La consultation du rapport de 1992 et du plan d'assurance incendie de 1962 démontre la présence d'un bâtiment industriel utilisé pour la fabrication de courroies. Le bâtiment possédait également une chambre servant à la coupe et à la fabrication de freins. Selon le rapport de 1992, cette activité est la principale raison de la contamination en cuivre et en zinc du terrain, en raison des matériaux utilisés et de l'absence d'un système adéquat de traitement de l'air. De plus, le bâtiment était chauffé au charbon;
- La visite de site a permis de constater que le bâtiment n'était plus en place. Il a été recommandé de procéder à la caractérisation environnementale du remblai utilisé pour le remblayage des anciennes fondations;
- La présence d'une ancienne gare de triage avec rotonde au sud du site à l'étude pourrait avoir eu un effet sur la qualité environnementale des sols et de l'eau souterraine du site en considérant le sens d'écoulement présumé de l'eau souterraine vers le nord-ouest;
- La présence d'une propriété, à 180 m en amont hydraulique, répertoriée dans le registre des sites d'équipements pétroliers de la Régie du bâtiment du Québec (RBQ);
- La présence sur le site à l'étude d'une activité visée à l'annexe III du RPRT (code SCIAN 32622 - Fabrication de tuyaux souples et de courroies en caoutchouc et en plastique);
- La présence, lors de la visite du site, d'une couche de remblai composée généralement de gravier de qualité inconnue à la surface du sol sur la presque totalité du site à l'étude. Cette couche se trouverait au-dessus de la surface gazonnée par rapport à l'étude de 1992.

Caractérisation environnementale de site – Phase II

La caractérisation environnementale de site – Phase II, réalisée par LVM en 2012, a consisté en la réalisation de six (6) forages, dont trois (3) convertis en puits d'observation.

Contextes stratigraphique et hydrogéologique

La stratigraphie du site à l'étude consiste en une unité de remblai composée de silt sableux avec présence de traces de matières résiduelles (béton, brique, béton de ciment et d'anthracite). Cette unité repose sur un sol naturel principalement composé de silt. Le roc a été atteint à des profondeurs variant de 4,32 m à 4,57 m.

Le niveau de l'eau souterraine a été intercepté à des profondeurs variant entre 2,70 m et 3,01 m. La carte piézométrique réalisée à partir de ce relevé montre un écoulement local dans le remblai s'écoulant vers le nord-est. Le gradient hydraulique horizontal calculé à partir de la carte piézométrique est de 0,03 soit 3 %. L'essai de perméabilité effectué dans le puits d'observation TF-02-12 indique une la conductivité hydraulique est de $4,21 \times 10^{-4}$ cm/s.

L'unité hydrostratigraphique rencontrée sur le site à l'étude serait de classe III, car toutes les propriétés situées dans un rayon de 3 km autour du site à l'étude sont alimentées en eau potable par le réseau d'aqueduc de la ville de Montréal. Les récepteurs possibles pour l'eau souterraine sont les conduites d'égouts pluviaux et/ou sanitaires présentes sur le site à l'étude ou sous l'emprise des rues adjacentes.

Qualité environnementale des sols

Les résultats d'analyses des sols, prélevés à l'endroit des forages, ont montré des concentrations inférieures au niveau « C » des critères de la Politique du MDDELCC pour tous les paramètres analysés soit les hydrocarbures pétroliers C₁₀ à C₅₀ (HP C₁₀-C₅₀), les métaux, les BTEX (benzène, toluène, éthylbenzène et xylènes), le soufre total ou les hydrocarbures aromatiques polycycliques (HAP). Aucune évaluation de quantité de sols contaminés n'a donc été effectuée.

Il est important de noter que les résultats analytiques obtenus en 1992 n'ont pas été considérés, car :

- Lors de la visite de site de l'étude de phase I, il a été possible de constater que le site a beaucoup changé et qu'une nouvelle couche de remblai, généralement composée de gravier de qualité environnementale inconnue à la surface du sol sur la presque totalité du terrain, a été constatée. Les risques de mélange des sols sont donc fortement possibles suite à la démolition de l'ancienne usine sur le site à l'étude;
- Un total de six (6) forages sur une superficie de 929 m² a été réalisé (maillage d'environ 10 m par 15 m) afin de confirmer que les sols respectent les critères de sols de la Politique du MDDELCC pour les métaux.

Selon les informations de cette étude, ABS a identifié une contamination en HAP et/ou en métaux dans la plage « B-C » des critères de la Politique sur le site. Le volume approximatif de sols « B-C » est de 945 m³.

Qualité environnementale de l'eau souterraine

Les résultats analytiques des échantillons d'eau souterraine ont montré des concentrations en HAP totaux supérieures aux normes applicables (Communauté métropolitaine de Montréal - CMM) dans un des trois puits (PO-12-01). Un impact est donc à appréhender sur le réseau d'égouts combinés de la ville de Montréal. Selon la position du puits (nord-est du site) et la direction d'écoulement de l'eau souterraine (nord-est), un potentiel de migration des contaminants hors site est envisagé.

Advenant des travaux de réhabilitation dans le secteur est du terrain, ces travaux permettront d'enrayer ou de réduire l'apport actif de contaminants dans l'eau souterraine provenant des sols contaminés par les HAP dans la plage « B-C » des critères de la Politique du MDDELCC. Ainsi, en se basant sur la procédure d'intervention sur les eaux souterraines de la Politique du MDDELCC, un suivi de l'eau souterraine est recommandé.

Addenda – Caractérisation environnementale de site – Phase II

Des travaux d'excavation des sols ont été réalisés entre septembre et novembre 2014 dans le cadre du développement du lot 5 197 970 sur l'avenue De L'Épée à Montréal, Québec. Dans le cadre des travaux d'excavation, les résultats analytiques des sols, provenant des parois des excavations du secteur A, ont montré des concentrations supérieures aux valeurs limites de l'annexe II du RPRT (correspondant au niveau « C » des critères de la Politique du MDDELCC) pour les parois EX1-PA8 et EX2-PA1, et même supérieures aux valeurs limites de l'annexe I du RESC, pour les HAP et/ou les métaux, pour les parois EX1-PA7 et EX2-PA2. Les fonds de l'excavation, EX1-FD4 et EX2-FD1, ont montré des concentrations en HAP, HP C₁₀-C₅₀ et en métaux, inférieures au niveau « B » des critères de la politique du MDDELCC.

Les estimations des superficies et des volumes de sols contaminés sont les suivantes :

- Sols > RESC : superficie de 7,7 m² soit un volume d'environ 4,6 m³;
- Sols « C-RESC » : superficie de 36,8 m², soit un volume de 22,1 m³.

Migration de la contamination à l'extérieur de la propriété

Les parois EX1-PA7, EX1-PA8 et EX1-PA8, qui présentent des concentrations en HAP ou en métaux supérieures aux niveaux « C » des critères de la Politique et parfois supérieures aux valeurs limites de l'annexe I du RESC, représentent un risque possible de migration hors site. Toutefois, cette possibilité sera évaluée lors des travaux de réhabilitation réalisés à la limite de propriété.

Conclusion et recommandation

Il est donc recommandé de réhabiliter le site à l'étude (secteur A) et de procéder au suivi environnemental de l'eau souterraine suite à la réhabilitation.

Groupe ABS inc.



Sophie Legrand, M. Sc.
Chargée de projets