

Je certifie que la réquisition présentée le 2008-02-01 à 13:46 a été inscrite au Livre foncier de la circonscription foncière de Montréal sous le numéro 14 952 264.



Officier adjoint de la publicité foncière

Identification de la réquisition

Mode de présentation :	Avis	
Forme :	Sous seing privé	
Nature générale :	Avis de contamination	
Nom des parties :	Requérant	9104-2523 Québec Inc.

MINISTÈRE DU DÉVELOPPEMENT DURABLE,
DE L'ENVIRONNEMENT ET DES PARCS

19 FEV. 2008

DIRECTION RÉGIONALE DE L'ANALYSE ET DE L'EXPERTISE
DE MONTRÉAL

2008 -02- 01

13:46
heure-minute

14 952 264

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 trentième jour de janvier deux mille huit (2008).

COMPARAÎT :

9104-2523 QUÉBEC INC., corporation légalement constituée suivant la *Loi sur les compagnies partie 1A*, ayant son siège social au 100, boulevard Alexis-Nihon, bureau 409, en la Ville de Montréal, Province de Québec, H4M 2N9, représentée par David OWEN, président, dûment autorisé aux fins des présentes aux termes d'une résolution de son conseil d'administration en date du vingt-quatrième jour de janvier deux mille huit (2008)

(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 réglementaires, 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 lot 3 456 977 du cadastre du Québec de la circonscription foncière de Montréal; et
- 1.2 portant l'adresse civique 1345, rue Villeray dans la Ville de Montréal (Québec) H2E 1G5;

(ci-après « l'Immeuble »)

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

9104-2523 QUEBEC INC. est propriétaire de l'Immeuble en vertu d'un acte de vente devant le notaire Jacques Dorais, en date du vingt-quatre janvier deux mille huit, sous le numéro 36 704 de ses minutes et dont copie conforme a été publiée au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Montréal sous le numéro 14 934 033.

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

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

4. RÉSUMÉ DE L'ÉTUDE DE CARACTÉRISATION

Le résumé ci-joint de l'étude de caractérisation «*Caractérisation environnementale (Phases I et II) – Propriété située au 1345, rue Villeray à Montréal – Sanexen Services Environnementaux inc. (RA07-356-1)*», novembre 2007, 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 réglementaires;
- 4.2 un bref historique des activités qui ont eu lieu sur l'Immeuble;
- 4.3 la superficie du terrain occupée par les sols contaminés ainsi que la localisation et les volumes de ces sols en surface et en profondeur;
- 4.4 un énoncé de la nature et de l'importance des contaminants présents dans l'eau souterraine, s'il en est;
- 4.5 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 M. Bernard Meunier en date du douze novembre deux mille sept (12 novembre 2007), 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 :

9104-2523 QUEBEC INC.

Par :


David OWEN, président

Montréal, le 30 janvier 2008

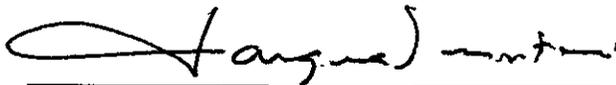
ATTESTATION

Je, soussigné, Jacques DORAIS, notaire, 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 trentième jour de janvier de l'an deux mille huit (2008).

Nom : Jacques DORAIS
Qualité : notaire
Adresse : 2430 boul. Marcel Laurin,
Montréal (St-Laurent), Québec
H4R 1J9



Jacques DORAIS, notaire

FORMULAIRE D'ATTESTATION

RÉSUMÉ DE L'ÉTUDE DE CARACTÉRISATION

1. LOCALISATION DU TERRAIN	
Adresse : 1345, rue Villeray à Montréal	
N ^{os} de lots : 3 456 977	Coordonnées : DEG.DEC.NAD83 Latitude : 5 044 748 mN Longitude : 607 906 mE
Nom du cadastre : cadastre du Québec	
2. IDENTIFICATION DU PROPRIÉTAIRE <input type="checkbox"/> OU DU LOCATAIRE <input checked="" type="checkbox"/>	
Nom : Monsieur David Owen	
Nom de l'entreprise : Monde Construction	
Adresse : 100, boulevard Alexis-Nihon, bureau 409, Montréal (Québec)	Code postal : H4M 1N9
N ^o de téléphone : 514 969-7856	N ^o de télécopieur : 514 744-9169
3. IDENTIFICATION DU DOCUMENT ATTESTÉ	
Titre : « Caractérisation environnementale (Phases I et II) – Propriété située au 1345, rue Villeray à Montréal », Sanexen Services Environnementaux inc., réf. : RA07-356-1, novembre 2007.	
Firme : Sanexen Services Environnementaux inc.	
Auteur : Dominique Paquin	Date : novembre 2007

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

BERNARD MEUNIER

Nom de l'expert (en lettres moulées)

Signature de l'expert

143

Numéro d'identification
de l'expert

Date

p. 5. Résumé de l'étude de caractérisation

RÉSUMÉ DE L'ÉTUDE

« *Caractérisation environnementale (Phases I et II) – Propriété située au 1345, rue Villeray à Montréal* », Sanexen Services Environnementaux inc., N/Réf. : RA07-356-1, novembre 2007.

Sanexen Services Environnementaux inc. (Sanexen) a été mandatée par Mondeev Construction (Mondev) pour effectuer une caractérisation environnementale (Phases I et II) sur la propriété située au 1345, rue Villeray à Montréal. Cette étude s'inscrit dans le cadre d'une transaction immobilière visant la réalisation d'un projet résidentiel sur les terrains et biens meubles appartenant auparavant à Garage Fernand Houle ltée.

L'ensemble du site est représenté par le numéro de lot rénové 3 456 977 du cadastre du Québec (circonscription foncière de Montréal). Les coordonnées UTM (NAD 83) désignant le terrain étudié sont 5 044 748 mN et 607 906 mE, soit les coordonnées géographiques 45,548 de latitude nord et 73,618 de longitude ouest.

Le terrain est inclus dans deux (2) secteurs de zonage, soit les zones C.1(1) A.H et H.4-6 du zonage de la Ville de Montréal. Ces zones permettent respectivement les usages commerciaux (garage public, de stationnement, de réparation et d'entretien d'automobiles) et résidentiels. La scission sur le terrain des différents zonages se situe approximativement au centre, parallèlement à la rue Villeray. L'ensemble de la propriété couvre une superficie totale de 1 114,8 m² et le terrain est relativement plat.

Étant donné que ce terrain a supporté l'exploitation d'une station-service et qu'il y a cessation de cette activité en vue d'un changement d'utilisation, la présente caractérisation environnementale a été réalisée conformément au « *Guide de caractérisation des terrains* » du ministère du Développement durable, de l'Environnement et des Parcs (MDDEP), 2003 et a été attestée par un expert certifié par le MDDEP (section IV.2.1 de la « *Loi sur la qualité de l'environnement* »).

Les principaux résultats obtenus sont résumés dans les paragraphes qui suivent.

➤ **Évaluation environnementale (Phase I)**

Les points d'intérêt environnemental pouvant potentiellement représenter des risques environnementaux pour la propriété sont les suivants :

- présence, dans le passé, de trois (3) réservoirs d'essence souterrains dont deux (2) d'une capacité de 7 570 L et un de 3 785 L. Ceux-ci sont situés du côté est du bâtiment;
- activités antérieures de la propriété : succession de propriétaires du site entre 1948 et 1975 pour lesquels les activités reliées au domaine pétrolier peuvent laisser présager la présence de contaminants tels que des hydrocarbures pétroliers

(C₁₀ à C₅₀) (HP (C₁₀₋₅₀)), des hydrocarbures aromatiques monocycliques (HAM) et des hydrocarbures aromatiques polycycliques (HAP);

- l'étude des photographies aériennes a permis de déceler la présence antérieure de marquises abritant probablement l'îlot de ravitaillement aujourd'hui démantelé. Ces éléments pourraient laisser présager la présence de remblais ou de matériaux de démolition sur le site étudié, pouvant potentiellement contenir des contaminants tels que des métaux, des HP (C₁₀₋₅₀) et/ou des HAP.

➤ **Caractérisation environnementale (Phase II)**

Les travaux de la Phase II ont été réalisés suite à l'analyse des documents de la Phase I.

Les travaux ont consisté à la réalisation de six (6) forages, dont trois (3) ont été aménagés en puits d'observation. Les forages ont été positionnés dans les endroits jugés problématiques selon l'information disponible au moment des travaux et en fonction de l'accessibilité aux lieux pour les équipements de forage.

Au total, 35 échantillons de sols et quatre (4) échantillons d'eau souterraine (incluant les duplicata de terrain) ont été prélevés. De ce nombre, huit (8) échantillons de sols (incluant un duplicata de terrain) ont été analysés pour le ou les paramètres suivants : HP (C₁₀₋₅₀), HAP, BTEX et métaux lourds. Les quatre (4) échantillons d'eau souterraine ont été analysés pour les HP (C₁₀₋₅₀), les HAP et les benzène, toluène, éthylbenzène et xylènes (BTEX).

Les principaux résultats obtenus indiquent les éléments suivants :

- les sondages réalisés montrent la présence d'unités stratigraphiques distinctes. À partir de la surface du terrain, sous le revêtement bitumineux, on retrouve un remblai de pierre concassée suivi d'un remblai ou du terrain naturel composé de silt avec traces de gravier ou de sable brun à gris, humide;
- des indices visuels et olfactifs de contamination ont été perçus dans certains forages lors de l'échantillonnage des sols;
- l'écoulement des eaux souterraines s'effectuerait en direction nord, soit vers la rivière des Prairies;
- les résultats des essais de perméabilité (puits d'observation PO1 à PO4) indiquent une conductivité hydraulique respective de $7,5 \times 10^{-5}$ et $2,2 \times 10^{-5}$ cm/s pour le roc;
- les résultats analytiques des échantillons de sols prélevés de part et d'autre de l'emplacement des réservoirs souterrains (PO2 et PO4) présentent des concentrations inférieures aux valeurs limites de l'annexe I du « *Règlement sur la protection et la réhabilitation des terrains* » (RPRT), 2003 (critère B) pour tous les paramètres analysés (HAM, HP (C₁₀₋₅₀) et HAP);
- les résultats analytiques des échantillons de sols prélevés à proximité des anciens vérins hydrauliques (F5) présentent des concentrations en HP (C₁₀₋₅₀) et en HAP supérieures à l'annexe II du RPRT (critère C de la « *Politique de protection des sols* »).

et de réhabilitation des terrains contaminés » (Politique) du ministère du Développement durable, de l'Environnement et des Parcs (MDDEP), 1998, mise à jour en novembre 2001), mais inférieures aux valeurs limites du « Règlement sur l'enfouissement des sols contaminés » (RESC), 2001, soit dans la plage C-D de la Politique. Les sols de cet horizon (profondeur variant de 1,83 à 2,67 m) présentaient des odeurs d'hydrocarbures moyennes;

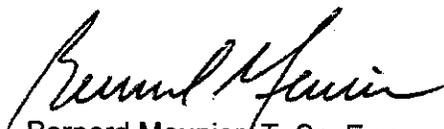
- les résultats analytiques des échantillons de sols prélevés à proximité des vérins hydrauliques, mais à l'extérieur du bâtiment (PO1), présentent des concentrations en HP (C₁₀₋₅₀) supérieures aux valeurs limites de l'annexe I du RPRT (critère B de la Politique), mais inférieures aux valeurs limites de l'annexe II du RPRT, soit dans la plage B-C de la Politique, à une profondeur variant de 0,61 à 1,22 m. Les sols de cet horizon présentaient des odeurs d'hydrocarbures variant de faibles à moyennes ainsi que des valeurs en composés organiques volatils (COV) élevées;
- les résultats analytiques de l'eau souterraine indiquent des concentrations inférieures au critère d'eau souterraine de la Ville de Montréal (règlement 87) pour tous les paramètres analysés (HP (C₁₀₋₅₀) et BTEX). En considérant les infrastructures en place, aucun impact réel n'est appréhendé dans le contexte actuel.

Les résultats analytiques des sols et les observations notées lors des prélèvements ont permis d'identifier la présence de sols contaminés par des HP (C₁₀₋₅₀) et des HAP à des concentrations supérieures aux valeurs limites réglementaires pour un terrain à vocation résidentielle (annexe I du RPRT).

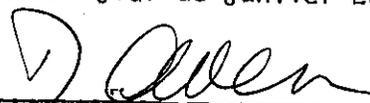
Le volume de sols présentant des concentrations en HP (C₁₀₋₅₀) supérieures à l'annexe I du RPRT et inférieures aux valeurs limites de l'annexe II du RPRT (sols B-C) est d'environ 100 m³.

Le volume de sols présentant des concentrations en HP (C₁₀₋₅₀) et en HAP supérieures à l'annexe II du RPRT et inférieures aux valeurs du RESC (sols C-D) est d'environ 170 m³.

Une portion importante de ces sols contaminés est localisée sous le bâtiment existant qui devra être démolie préalablement aux travaux de réhabilitation environnementale.


Bernard Meunier, T. Sc. Env.
Directeur de projets
Expert certifié par le MDDEP
(section IV.2.1 de la LQE)

CONTRESIGNE, par David OWEN, président de
9104-2523 Québec Inc., à Montréal, Arron. de St-Laurent,
ce trentième jour de janvier 2008.


David Owen, président de
9104-2523 Québec Inc.