



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

Je certifie que la réquisition présentée le 2017-04-05 à 14:07 a été inscrite au Livre foncier de la circonscription foncière de Montréal sous le numéro 22 989 349.

Le fichier de signature électronique ECACL22_989_349.sig, qui accompagne ce document, émis par M^e **Stéphanie Cashman-Pelletier**, L'Officier de la **publicité foncière du Québec**, atteste que la transmission du document est sans altération et que celui-ci provient du Registre foncier.

Identification de la réquisition

Mode de présentation :	Avis	
Forme :	Sous seing privé	
Nature générale :	Avis de contamination	
Nom des parties :	Requérant	9257-2437 Québec inc.

AVIS DE CONTAMINATION

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

CIRCONSCRIPTION FONCIÈRE DE MONTRÉAL

Montréal, ce troisième (3^e) jour d'avril de l'an deux mille dix-sept (2017).

COMPARAÎT : **9257-2437 QUÉBEC INC.**, une personne morale légalement constituée, ayant son siège au 11281, boulevard Albert-Hudon, à Montréal, province de Québec, H1G 3J5, agissant et représentée aux présentes par Luigi Cecere et Chantal Stachtchenko, représentants dûment autorisés tel qu'ils le déclarent.

(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 des études 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 1 581 175 au cadastre du Québec, de la circonscription foncière de Montréal; et
- 1.2 portant l'adresse civique 4845, chemin de la Côte-Saint-Luc, ville de Montréal, province de Québec, H3W 2H4.

(ci-après « **l'Immeuble** »)

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

9257-2437 Québec 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 18 905 222.

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

Le terrain est situé dans la ville de Montréal et fait partie de la zone H,6-7 du Règlement d'urbanisme de Côte-des-Neiges – Notre-Dame-de-Grâce (01-276), laquelle permet la tenue d'activités résidentielles.

4. **RÉSUMÉ DES ÉTUDES DE CARACTÉRISATION**

Le résumé ci-joint des études de caractérisation :

- Évaluation environnementale de site Phase I et caractérisation environnementale de site phase II, station-service Shell, 4845, chemin de la Côte-Saint-Luc, Montréal (Québec), rapport final, Englobe Corp., Réf. : 129-B-0010191-2-HG-R-0001-00, octobre 2014; et
- Caractérisation environnementale complémentaire de site, station service Shell, 4845, chemin de la Côte-Saint-Luc, Montréal (Québec), rapport final, Englobe Corp., Réf. : 129-B-0012277-0-02-230-HG-R-0001-00, mars 2017

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'usage 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 Jean-Michel Pépin, ingénieur, en date du 24 mars 2017, dont copie conforme du formulaire d'attestation est annexée.

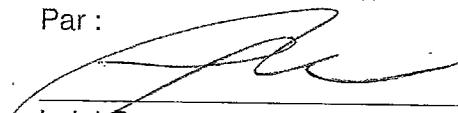
5. **MODALITÉ PARTICULIÈRE DE L'AVIS DE CONTAMINATION**

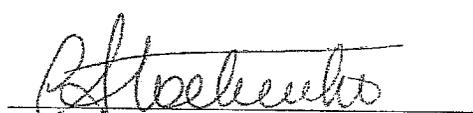
Le présent avis demeure en vigueur tant et aussi longtemps qu'un avis de décontamination n'a pas été inscrit sur le registre contre l'immeuble, ou partie de celui-ci.

EN FOI DE QUOI, LE COMPARANT A SIGNÉ À MONTRÉAL
Ce troisième (3^e) jour d'avril de l'an deux mille dix-sept (2017)

9257-2437 QUÉBEC INC.

Par :


Luigi Cecere


Chantal Stachtchenko

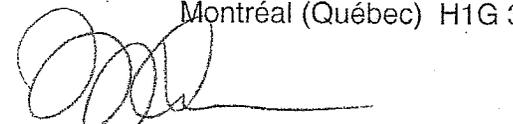
ATTESTATION

Je, soussignée, Manon Chevalier, 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 3^e jour d'avril 2017.

Nom : Manon Chevalier
Qualité : Avocate
Adresse : 11281, boulevard Albert-Hudon
Montréal (Québec) H1G 3J5


Manon Chevalier, avocate

Direction régionale analyse et
expertise - Montréal, Laval,
Langueville et LaSalle
Direction des affaires

10 AVR. 2017

MDELCG

FORMULAIRE D'ATTESTATION

RÉSUMÉ DE L'ÉTUDE DE CARACTÉRISATION

1. LOCALISATION DU TERRAIN	
Adresse : 4845, chemin de la Côte Saint-Luc, Montréal (Québec)	
N ^{os} de lots : 1 581 175	Coordonnées : DEG.DEC.NAD83 Latitude : 45.483976 NORD Longitude : -73.615610 OUEST
Nom du cadastre : cadastre du Québec	
2. IDENTIFICATION DU PROPRIÉTAIRE <input checked="" type="checkbox"/> OU DU LOCATAIRE <input type="checkbox"/>	
Nom : David Godsmark	
Nom de l'entreprise : Sobeys Québec – Secteur pétrole	
Adresse : 11 281, boulevard Albert-Hudon, Montréal (Québec)	Code postal : H1G 3K9
N ^o de téléphone : 514-324-1010 ext. 4624	N ^o de télécopieur : 514-326-4063
3. IDENTIFICATION DU DOCUMENT ATTESTÉ	
Titre : Résumé, Sobeys Québec – Secteur pétrole, Caractérisation environnementale complémentaire de site. Station-service Shell, 4845, chemin de la Cote Saint-Luc, Montréal (Québec), Englobe, Réf. : 129-P-0012277-0-02-230-EN-L-0002-00, 24 mars 2017, 6 pages.	
Firme : Englobe Corp.	
Auteur : Alain Lachance et Jean-Michel Pépin	Date : 24 mars 2017

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 de la Lutte contre les changements climatiques.

JEAN-MICHEL PÉPIN

362

Nom de l'expert (en lettres moulées)

Numéro d'identification
de l'expert

Signature de l'expert

Date

p. j. Résumé de l'étude de caractérisation

RÉSUMÉ DE L'ÉTUDE

**Sobey's Québec – Secteur pétrole
Caractérisation environnementale complémentaire de site
Station-service Shell, 4845, chemin de la Côte-Saint-Luc, Montréal (Québec)**

N/Réf. : 129-P-0012277-0-02-230-EN-L-0002-00

Le 24 mars 2017

La compagnie Sobey's Québec – Secteur pétrole a retenu les services professionnels d'Englobe Corp. (Englobe) pour effectuer une évaluation environnementale de site (ÉES) phase I et une caractérisation environnementale de site (CES) phase II en 2014 ainsi qu'une caractérisation environnementale complémentaire en 2017 à l'endroit de la station-service sise au 4845, chemin de la Côte-Saint-Luc à Montréal (Québec). Ainsi, ce résumé reprend l'essentiel des informations contenues dans les études suivantes :

- ▶ Sobey's Québec – Secteur pétrole, évaluation environnementale de site phase I et caractérisation environnementale de site phase II, station-service Shell, 4845, chemin de la Côte-Saint-Luc, Montréal (Québec), rapport final, Englobe Corp., Réf. : 129-B-0010191-2-HG-R-0001-00, octobre 2014;
- ▶ Sobey's Québec – Secteur pétrole, caractérisation environnementale complémentaire de site, station-service Shell, 4845, chemin de la Côte-Saint-Luc, Montréal (Québec), rapport final, Englobe Corp., Réf. : 129-P-0012277-0-02-230-HG-R-0001-00, mars 2017.

Localisation du terrain

Le site investigué, d'une superficie totale de 1 530,10 m², correspond au lot rénové 1 581 175 du cadastre du Québec, lequel était anciennement désigné par le lot 213-41 du cadastre de la municipalité de la paroisse de Montréal, circonscription foncière de Montréal. La propriété, appartenant à la compagnie 9257-2437 Québec inc. (Sobey's Québec – Secteur pétrole), correspond au 4845, chemin de la Côte-Saint-Luc à Montréal et les coordonnées géographiques du centre du site sont 73° 36' 56" de longitude ouest et 45° 29' 02" de latitude nord (Nad 83).

Description du terrain

La topographie du site à l'étude est légèrement inclinée vers le sud-ouest tout comme le secteur environnant. Un bâtiment occupe actuellement la portion nord du site alors que le reste de la propriété est constituée d'aires asphaltées et bétonnées. Les réservoirs souterrains sont situés dans la portion centrale-nord du site alors que l'îlot des pompes est un peu plus au sud.

Le drainage de surface du site à l'étude s'effectue principalement par ruissellement vers le réseau de drainage pluvial sur les surfaces recouvertes d'asphalte et de béton. Aucun cours d'eau n'est présent dans un rayon d'un kilomètre du site à l'étude. Selon la topographie du secteur, l'écoulement présumé de l'eau souterraine s'effectuerait localement vers le sud-ouest.

RÉSUMÉ DE L'ÉTUDE

Sobey's Québec – Secteur pétrole
Caractérisation environnementale complémentaire de site
Station-service Shell, 4845, chemin de la Côte-Saint-Luc, Montréal (Québec)

N/Réf. : 129-P-0012277-0-02-230-EN-L-0002-00

Le 24 mars 2017

Par ailleurs, selon le relevé piézométrique, le sens de l'écoulement local observé se ferait vers le sud-ouest. Aucun puits n'aurait été foré dans un but d'approvisionnement en eau potable, selon les codes cités dans le SIH, dans un rayon de 1 000 mètres autour du site à l'étude.

Finalement, le site fait partie de la zone H.6-7 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges – Notre-Dame-de-Grâce (01-276), laquelle permet la tenue d'activités résidentielles.

Bref historique des activités qui ont eu lieu sur le terrain

L'analyse des diverses informations recueillies lors de la recherche historique, de l'étude des dossiers a permis d'établir que :

- ▶ le site à l'étude aurait d'abord fait partie d'un site appartenant aux sœurs de la congrégation de Notre-Dame (couvent Villa-Maria) jusqu'aux années 1940;
- ▶ le site serait occupé par une station-service depuis au moins 1955;
- ▶ le bâtiment actuel aurait été construit en 1968;
- ▶ les réservoirs actuels de la station-service auraient été installés en 1993;
- ▶ la dernière génération de réservoirs d'huiles usées situés à l'ouest du bâtiment aurait été démantelée en 2011;
- ▶ la dernière génération de réservoirs d'huile à chauffage situés à l'est du bâtiment aurait été démantelée en 2000.

Le site à l'étude est actuellement utilisé à des fins commerciales, et ce, au moins depuis 1955. En effet, il est occupé par une station-service et un garage de mécanique automobile.

Installations de la station-service (essence et diesel)

La station-service présente sur le site aurait comporté au moins trois générations d'équipements pétroliers (réservoirs, conduites et îlots des pompes) : une première des années 50 jusqu'en 1968 (type, contenu et capacité inconnus), une deuxième de 1968 à 1993 (deux réservoirs de 31 820 litres et un de 22 730 litres, tous les trois en acier et de contenu inconnu), puis une troisième de 1993 à aujourd'hui (un réservoir de 35 000 et un de 45 460 litres, tous deux en fibre de verre double paroi et contenant de l'essence).

RÉSUMÉ DE L'ÉTUDE

Sobey's Québec – Secteur pétrole
Caractérisation environnementale complémentaire de site
Station-service Shell, 4845, chemin de la Côte-Saint-Luc, Montréal (Québec)

N/Réf. : 129-P-0012277-0-02-230-EN-L-0002-00

Le 24 mars 2017

De plus, le site aurait abrité au moins deux générations de réservoirs souterrains utilisés afin de stocker les huiles usées issues des activités du garage automobile et situés à l'ouest du bâtiment principal. En effet, un premier réservoir en acier simple paroi de 4 500 litres aurait été installé en 1968 avant d'être remplacé par un réservoir en fibre de verre double paroi de 4 500 litres en 1993. Ce dernier aurait été retiré du sol en 2011 par Service et Construction mobile ltée.

Finalement, le site aurait abrité au moins deux générations de réservoirs souterrains utilisés afin d'approvisionner le système de chauffage à l'huile et situés à l'est du bâtiment principal. En effet, un premier réservoir en acier simple paroi de 4 500 litres aurait été installé en 1968 avant d'être remplacé par un réservoir en fibre de verre double paroi de 4 500 litres en 1993. Ce dernier aurait été retiré du sol le 23 août 1999.

Résultats de la caractérisation (LVM 2014)

Volet ÉES phase I

L'interprétation des informations disponibles et recueillies lors du volet d'ÉES phase I réalisé en 2014 a permis d'établir que le terrain à l'étude est exposé à des risques environnementaux, lesquels sont attribuables à la présence de :

- ▶ un poste d'essence, ayant comporté au moins trois générations de réservoirs souterrains en opération depuis au moins 1955 sur le site;
- ▶ au moins deux générations de réservoirs souterrains d'huiles usées (4 500 litres) situés à l'ouest du bâtiment principal sur le site;
- ▶ au moins deux générations de réservoirs souterrains d'huile à chauffage (4 500 litres) situés à l'est du bâtiment principal sur le site;
- ▶ trois anciens vérins hydrauliques, dont les cylindres seraient possiblement toujours en place dans le garage;
- ▶ des sols contaminés par des hydrocarbures pétroliers (HP) C₁₀-C₅₀ (huiles et graisses) dans la plage « B-C » des critères génériques du ministère du Développement durable, de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques (MDDELCC). Ces sols seraient localisés à l'est du bâtiment, entre 1,50 et 3,30 mètres de profondeur, dans le secteur de l'ancien réservoir d'huile à chauffage souterrain;
- ▶ des sols contaminés par des benzène, toluène, éthylbenzène et xylènes (BTEX) dans la plage « B-C » des critères génériques du MDDELCC sur le site. Ces sols seraient localisés entre 3,00 et 6,00 mètres de profondeur, dans le secteur de l'îlot des pompes;

RÉSUMÉ DE L'ÉTUDE

Sobey's Québec – Secteur pétrole
Caractérisation environnementale complémentaire de site
Station-service Shell, 4845, chemin de la Côte-Saint-Luc, Montréal (Québec)

N/Réf. : 129-P-0012277-0-02-230-EN-L-0002-00

Le 24 mars 2017

-
- ▶ la combinaison des informations concernant les activités du garage présentées ci-dessous, représentant une préoccupation environnementale :
 - utilisation de la porte de garage la plus à l'ouest aux fins d'un lave-auto;
 - absence de séparateurs eau/huile;
 - odeurs d'huile perçues dans les drains;
 - entreposage de matières dangereuses (deux réservoirs-établis et contenants de petit volume);
 - dalle de béton présentant quelques taches et fissures.

Volet CES phase II

Sols

Sur la base des résultats obtenus au cours des travaux de la CES phase II effectués à l'endroit des risques environnementaux identifiés lors de la planification des travaux, il apparaît que :

- ▶ les échantillons F-14-7 CF-2 et F-14-7 CF3, prélevés sous la dalle du garage de mécanique, ont présenté des concentrations en HP C₁₀-C₅₀ supérieures au critère « C » de la *Politique de protection des sols et de réhabilitation des terrains contaminés* (Politique) du MDDELCC. L'analyse des résultats des chromatogrammes a révélé que les hydrocarbures présents dans ces échantillons se situent dans la même région chromatographique que l'huile lubrifiante et/ou l'huile à transformateur;
- ▶ tous les autres échantillons de sol analysés ont présenté des concentrations inférieures au critère « A ».

Eau souterraine

Les résultats de la caractérisation environnementale ont révélé que tous les échantillons d'eau analysés sont conformes aux critères d'eau souterraine concernant la « résurgence dans les eaux de surface ou infiltration dans les égouts » (RESIE).

Par ailleurs, compte tenu de l'absence de récepteurs potentiels, il n'y aurait aucun impact réel ou appréhendé.

Finalement, aucune phase libre de produits pétroliers n'a été détectée dans les puits d'observation aménagés sur le site.

RÉSUMÉ DE L'ÉTUDE

Sobey's Québec – Secteur pétrole
Caractérisation environnementale complémentaire de site
Station-service Shell, 4845, chemin de la Côte-Saint-Luc, Montréal (Québec)

N/Réf. : 129-P-0012277-0-02-230-EN-L-0002-00

Le 24 mars 2017

Résultats de la caractérisation (Englobe 2017)

Sols

Les résultats des analyses chimiques effectuées sur les échantillons de sol prélevés à partir des sondages ont révélé les constats suivants :

- ▶ les sols du sondage PO-17-5 ont montré des concentrations en HP C₁₀-C₅₀ dans la plage « B-C » de 0,61 à 1,22 mètre de profondeur;
- ▶ les sols des sondages F-17-3 et PO-17-5 ont montré des concentrations en HP C₁₀-C₅₀ et/ou en métaux dans la plage « A-B » de 2,44 à 3,05 mètres et entre 1,22 à 1,83 mètre de profondeur respectivement.

En résumé, l'échantillon de sol PO-17-5 CF-2 analysé en laboratoire présente des concentrations en HP C₁₀-C₅₀ supérieures au critère « B » du *Guide d'intervention – Protection des sols et réhabilitation des terrains contaminés* (PSRTC) du MDDELCC. Cet échantillon a été prélevé dans le sondage PO-17-5 de 0,61 à 1,22 mètre de profondeur. Ce sol ne respecte pas la limite maximale acceptable pour un site à vocation résidentielle et n'est pas compatible avec le zonage du site.

Notons que lors de l'étude de 2014, des sols contaminés en excès au critère « C » du Guide d'intervention – PSRTC du MDDELCC avaient été observés dans le sondage F-14-7. Également, des sols dans la plage « B-C » du Guide d'intervention – PSRTC du MDDELCC avaient été observés lors de travaux de réhabilitation réalisés par Enviroconseil en 1993 dans les parois est et nord de l'excavation réalisée à l'est du bâtiment et dans l'excavation réalisée sous l'îlot de pompes actuel.

Sur la base des estimations réalisées, le volume de sols présentant des concentrations dans la plage « B-C » des critères du Guide d'intervention – PSRTC du MDDELCC a été estimé à 307 m³. Un volume de sols dans la plage « > C » et « < RESC » a été estimé à environ 142 m³.

Eau souterraine

Les résultats de la caractérisation environnementale ont révélé des concentrations en HP C₁₀-C₅₀ et/ou en hydrocarbures aromatiques monocycliques (HAM) et/ou en hydrocarbures aromatiques polycycliques (HAP) et/ou en métaux inférieures aux critères de qualité « Résurgence dans l'eau de surface » (RES) du Guide d'intervention – PSRTC du MDDELCC. Aucune phase libre de produits pétroliers n'a été détectée dans les puits d'observation aménagés sur le site.

RÉSUMÉ DE L'ÉTUDE

Sobey's Québec – Secteur pétrole
Caractérisation environnementale complémentaire de site
Station-service Shell, 4845, chemin de la Côte-Saint-Luc, Montréal (Québec)

N/Réf. : 129-P-0012277-0-02-230-EN-L-0002-00

Le 24 mars 2017

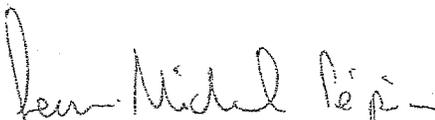
Migration de la contamination à l'extérieur du terrain

Bien que les secteurs de sols contaminés identifiés dans la portion ouest du site se prolongent presque jusqu'aux limites de la propriété, pour l'instant il n'est pas possible de connaître la qualité environnementale du sol en bordure des propriétés voisines. En effet, aucun forage n'a été réalisé aux limites de la propriété puisque des fils électriques et téléphoniques nous empêchaient de réaliser un forage dans ce secteur en toute sécurité. D'éventuels travaux de réhabilitation ou de caractérisation à la suite du démantèlement du bâtiment permettraient de préciser la qualité environnementale de ces sols à ces endroits. Finalement, en ce qui concerne l'eau souterraine, celle-ci n'est pas contaminée. Il n'y a donc pas lieu d'appréhender une migration de l'eau souterraine contaminée en provenance du site vers la propriété adjacente à l'ouest et au sud.



Alain Lachance, ing.
Chargé de projet

Mostafa Loukili
Chef construction, Sobey's Québec - secteur pétrole



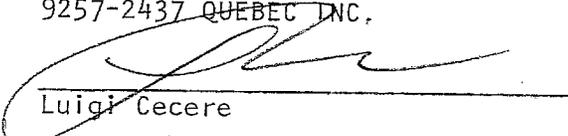
Jean-Michel Pépin, géogr. M. Env.
Chargé de projet

Le 24 mars 2017

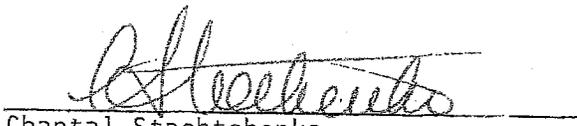
AL/JMP/sf

Signé, le 3e jour d'avril 2017:

9257-2437 QUEBEC INC.



Luigi Cecere



Chantal Stachtchenko