



LE GROUPE SOLROC

SOGEVEM ASSOCIÉS EXPERTS CONSEILS LTÉE

M. Maxime Laporte

Groupe Quorum Inc.
5200, rue St-Patrick - suite 200
Montréal, Qc, H4E 4N9

Montréal, le 9 novembre 2018

Objet : revue de rapports environnementaux pour la propriété située au 4700, rue Saint-Ambroise à Montréal, Qc.

Monsieur,

À votre demande, nous avons procédé à la revue de plusieurs rapports environnementaux préparés par la firme DEC Enviro, en lien avec la propriété située au 4700, rue Saint-Ambroise à Montréal :

- Phase I référence 17 3151 PHI.REV d'octobre 2017
- Phase II référence 17 3151 PHII d'octobre 2017
- Caractérisation des MSCA référence 17 3151 MSCA d'octobre 2017

L'évaluation environnementale de site Phase I a mis en évidence plusieurs risques environnementaux liés essentiellement aux activités passées sur la propriété, mais aussi en raison des propriétés voisines qui figurent au Répertoire des Terrains Contaminés du ministère de l'Environnement du Québec. Cette Phase I décrit également d'anciennes caractérisations environnementales réalisées par d'autres firmes et qui montrent que les sols ne respectent pas le critère d'usage pour un site à vocation commerciale/industrielle (critère générique C du ministère de l'Environnement).

La présence d'une contamination supérieure au critère C au niveau d'un forage laisse présager une contamination de plus grande ampleur, en excès du critère générique C, au niveau du bâtiment et du reste de la propriété pour les raisons suivantes :

- la firme DEC Enviro a fait analyser les métaux lourds pour seulement 6 métaux alors qu'il est requis d'en analyser au moins 14. Compte tenu de la présence de remblai renfermant des matières résiduelles (débris divers) quasiment à la grandeur du site, il est fort probable qu'une contamination par des métaux lourds au-delà du critère C soit présente à plusieurs endroits du site. De même, nous supposons que les caractérisations antérieures de Bio-Géo de 1994 et d'Inspec-Sol de 2005, vu leurs dates de réalisation, n'ont pas analysé plus que 6 métaux, ce qui laisse planer un doute sur la qualité réelle des sols aux endroits sondés.

- très peu de sondages ont été réalisés à l'intérieur du bâtiment alors qu'une ancienne voie ferrée le traversait et que du matériel ferroviaire et des wagons ont été entreposés plusieurs dizaines d'années à partir de 1930, antérieurement à la construction du bâtiment actuel. Ces activités ferroviaires sont potentiellement visées à l'annexe III du Règlement sur la Protection et la Réhabilitation des Terrains du ministère de l'Environnement et constituent un risque très élevé de contamination.

- une couche de remblai renfermant du charbon sur plus d'un mètre d'épaisseur a été identifiée dans un sondage au niveau d'une chambre à peinture. Bien que le seul échantillon analysé dans cette couche respecte le critère C, on ne connaît pas l'étendue de cette couche qui est potentiellement génératrice de contamination par des HAP supérieure au critère C.

- très peu de sondages ont été réalisés aux limites Est et Ouest avec des propriétés voisines qui figurent au Répertoire des Terrains Contaminés du ministère de l'Environnement du Québec. La qualité résiduelle des sols après réhabilitation de la propriété située à l'Ouest est supérieure au critère C. Les contaminants incluent des composés potentiellement mobiles, tels que les hydrocarbures pétroliers C₁₀-C₅₀, un risque de migration vers le 4700 St-Ambroise reste donc possible.

- très peu d'échantillons ont été analysés dans les remblais en surface entre 0 et 1 m. La présence de débris et autres matières résiduelles dans ces remblais représente un risque élevé de contamination.

En résumé, la présence avérée d'une contamination supérieure au critère C et les lacunes décrites plus haut dans les études antérieures, indiquent qu'il subsiste un risque important de contamination au-delà du critère générique C à la grandeur du site et particulièrement au niveau du bâtiment qui a été peu investigué lors des anciennes caractérisations environnementales. Faute de décontaminer au critère d'usage, vos institutions financières ne pourraient vous consentir aucun prêt pour des rénovations majeures. Toutefois, les opérations de décontamination à l'intérieur du bâtiment pourraient entraîner des coûts extrêmement élevés pour les raisons suivantes :

- nécessité de relocaliser les activités ayant cours actuellement dans l'immeuble vers un autre site, le temps des travaux

- nécessité de démanteler les dalles de béton pour atteindre la contamination

- nécessité de procéder à des opérations de sous-œuvre pour soutenir le bâtiment afin de retirer la contamination sous les murs/fondations/colonnes



- de plus, le rapport de caractérisation des MSCA a mis en évidence plusieurs matériaux contenant de l'amiante ou susceptibles d'en contenir. En cas de rénovations majeures, des travaux de désamiantage « à risques faibles à élevés » selon le rapport de caractérisation seraient nécessaires.

Nous restons à votre disposition et vous prions d'accepter, Monsieur Laporte, nos plus sincères salutations.

Le Groupe SOLROC



Alain Bondu, géologue
Vice-président.

