

Ressources naturelles
et Faune

Québec 

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

Je certifie que la réquisition présentée le 2013-10-25 à 09:53 a été inscrite au Livre foncier de la circonscription foncière de Montréal sous le numéro 20 353 628.



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 :	Propriétaire	HYDRO-QUÉBEC
	Requérant	GROUPE MONTONI (1995) DIVISION CONSTRUCTION INC.

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

En la ville de Laval, ce vingt-deuxième jour d'octobre de l'an deux mille treize (22 octobre 2013).

COMPARAÎT :

GROUPE MONTONI (1995) DIVISION CONSTRUCTION INC., société légalement régie par la *Loi sur les sociétés par actions (Québec)*, ayant son siège social au 4115, autoroute des Laurentides, Laval (Québec) H7L 5W5, représentée par Véronique THÉORÉT, sa mandataire dûment autorisée aux termes d'une résolution de l'administrateur unique en date du vingt et un octobre deux mille treize (21 octobre 2013), copie de cette résolution demeure annexée aux présentes après avoir été reconnue véritable et signée par le représentant en présence de la notaire.

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 emplacement connu et désigné comme étant :

- 1.1 Le lot numéro **UN MILLION SIX CENT QUATRE-VINGT-TROIS MILLE HUIT CENT CINQUANTE-QUATRE (1 683 854)** au Cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal.
- 1.2 Le lot numéro **DEUX MILLIONS DEUX CENT QUARANTE-SEPT MILLE SEPT CENT SOIXANTE-QUATRE (2 247 764)** au Cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal.

Adresse : 880, avenue Beaumont, Montréal, Québec, H3N 1V5.

ci-après « l'Immeuble »

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

HYDRO-QUÉBEC est propriétaire de l'immeuble en vertu des titres de propriété publiés au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Montréal, sous les numéros 1 551 549, 1 547 966, 1 509 405, 727 956 et 387 850 et son siège social est situé au 75, boulevard René-Lévesque Ouest, Montréal, Québec, H2Z 1A4.

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

Le terrain est situé dans la ville de Montréal et l'utilisation industrielle est autorisée sur ce terrain en vertu de la réglementation de zonage de cette ville.

4. RÉSUMÉ DE L'ÉTUDE DE CARACTÉRISATION

Le résumé ci-joint des *études de caractérisation – Ancien poste Beaumont, propriété située au 880, avenue Beaumont, Montréal, lots 1 683 854 et 2 247 764-P du Cadastre du Québec*, en date du vingt-sept août deux mille treize (27 août 2013), 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 ;

Ce résumé est attesté par Ginette PAQUIN en date du vingt-sept août deux mille treize (27 août 2013), dont copie conforme du formulaire d'attestation est annexée aux présentes.

Ministère du Développement durable,
de l'Environnement, de la Faune
et des Parcs

29 OCT. 2013

Direction régionale de l'analyse
et de l'expertise – Montréal, Laval,
Lanaudière et Laurentides
Bureau de Montréal

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 À LAVAL, le vingt-deuxième jour d'octobre deux mille treize (22 octobre 2013).



**GRUPE MONTONI (1995) DIVISION
CONSTRUCTION INC.**

Par : Véronique THÉORÊT

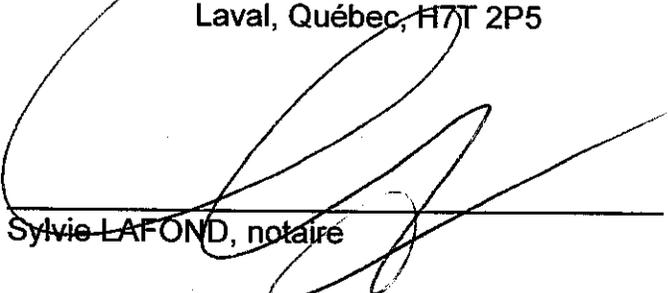
ATTESTATION

Je, soussignée, Sylvie LAFOND, 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 Laval, le 22 octobre 2013.

Nom : Sylvie LAFOND
Qualité : notaire
Adresse : 3030, boulevard le Carrefour, bureau 1101
Laval, Québec, H7T 2P5



Sylvie LAFOND, notaire

Notaire **Me Sylvie Lafond**
Minute n° **SSP**
Date **22 octobre 2013**
Dossier n° **13L02290062**

AVIS DE CONTAMINATION

par

GROUPE MONTONI (1985) DIVISION CONSTRUCTION INC.

Inscrite le : **25 octobre 2013**

au registre

des droits personnels et réels mobiliers

foncier du bureau de la publicité des

droits de

sous le numéro **Montréal**
20 353 628

LAFOND, NOTAIRES INC.
Notaires & conseillers juridiques

3030, boulevard Le Carrefour, bureau 1101
Laval (Québec) H7T 2P5
Téléphone : 450 686-6610
Télécopieur : 450 686-6614

www.jurisconseil.com



29 OCT. 2013

Direction régionale de l'analyse
et de l'expertise - Montréal, Laval,
Lanaudière et Laurentides
Bureau de Montréal

Ministère du Développement durable,
de l'Environnement, de la Faune
et des Parcs

FORMULAIRE D'ATTESTATION

RÉSUMÉ DE L'ÉTUDE DE CARACTÉRISATION

1. LOCALISATION DU TERRAIN	
Adresse : 880, avenue de Beaumont, Montréal (Québec)	
N ^{os} de lots : lots 1 683 854 et 2 247 764-P	Coordonnées : DEG.DEC.NAD83 Latitude : 45.52411 (45°31'26,8"N) Longitude : -73.621083 (73°37'15,9"O)
Nom du cadastre : Cadastre du Québec	
2. IDENTIFICATION DU PROPRIÉTAIRE <input type="checkbox"/> OU DU LOCATAIRE <input checked="" type="checkbox"/>	
Nom : Martin Lampron	
Nom de l'entreprise : Groupe Montoni (1995) Division Construction Inc.	
Adresse : 4115, Autoroute des Laurentides, Laval (Québec)	Code postal : H7L 5W5
N ^o de téléphone : (450) 978-7500, poste 238	N ^o de télécopieur : (450) 978-7501
3. IDENTIFICATION DU DOCUMENT ATTESTÉ	
Titre : RÉSUMÉ DES ÉTUDES DE CARACTÉRISATION – Ancien poste Beaumont Propriété située au 880, avenue Beaumont, Montréal (Québec), Lots 1 683 854 et 2 247 764-P, cadastre du Québec.	
Firme : GENIVAR inc.	
Auteur : Marc-André-Bergeron	Date : 27 août 2013

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.

GINETTE PAQUIN

Nom de l'expert (en lettres moulées)



Signature de l'expert

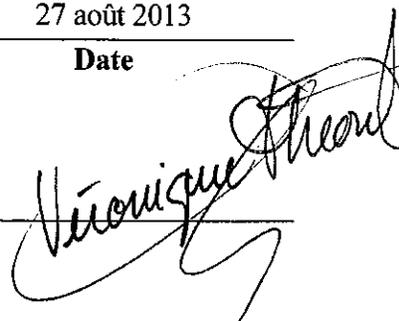
257

Numéro d'identification
de l'expert

27 août 2013

Date

p. j. Résumé de l'étude de caractérisation



**RÉSUMÉ DES ÉTUDES DE CARACTÉRISATION – Ancien poste Beaumont
Propriété située au 880, avenue Beaumont, Montréal,
Lots 1 683 854 et 2 247 764-P du cadastre du Québec**

Le site à l'étude est localisé au 880, avenue Beaumont à Montréal. Les coordonnées (NAD 83) au centre du terrain sont 45.52411 (45°31'26,8"N) et -73.621083 (73°37'15,9"O). Le site à l'étude couvre une superficie de 8 920 m² et est désigné par le lot 1 683 854 et une partie du lot 2 247 764 du cadastre du Québec. Le site est situé dans un secteur industriel (code E.7(1)). Directement au nord et à l'est du terrain de l'ancien poste de transformation électrique, se trouvent des secteurs principalement industriels, soit l'actuel poste Beaumont et l'ancienne cour de triage d'Outremont. Le site est bordé au sud par un secteur à vocation commerciale de Ville Mont-Royal et à l'ouest par un secteur résidentiel de Montréal. L'ancien poste a été mis hors tension vers 1990. Les infrastructures ainsi que le bâtiment sont toutefois restés en place jusqu'en 1998 et ont été démantelés entre 1998 et 2000.

Hydro-Québec est propriétaire du terrain de l'ancien poste électrique Beaumont. L'activité « poste de transformation électrique », code SCIAN 221122, est désignée à l'annexe III du *Règlement sur la protection et la réhabilitation des terrains (RPRT)*. Un changement d'usage éventuel de ce terrain est envisagé. En conformité avec l'article 31.53 de la *Loi sur la qualité de l'environnement (LQE)*, Hydro-Québec a fait réaliser des études de caractérisation environnementale Phase I et Phase II.

Le principal enjeu environnemental relevé par l'étude de Phase I émise en 2012 est lié à la présence d'équipements isolés par des huiles minérales au cours des années d'existence du poste de transformation électrique. Ces équipements ont été à l'origine de fuites ou de déversements d'huiles minérales susceptibles d'avoir entraîné des concentrations locales en hydrocarbures pétroliers (HP C₁₀-C₅₀) et/ou en biphényles polychlorés (BPC) dans les sols et l'eau souterraine du site. Un autre enjeu est relié à l'opération d'un ancien atelier/garage de maintenance des équipements où des solvants chlorés comme du trichloroéthylène (TCE) auraient été utilisés. D'autres enjeux moins significatifs seraient également liés à la présence de structures métalliques et de structures de bois traité de l'ancien poste, lesquelles peuvent être à l'origine de concentrations locales en métaux (zinc et cuivre) et en pentachlorophénol (PCP) dans les sols de surface.

Les réservoirs hors sol de produits pétroliers ainsi que les équipements à bain d'huile entreposés sur le site sont susceptibles d'être à l'origine de fuites ou de déversements qui auraient affecté localement la qualité environnementale des sols.

Véronique Stéven

MONTONI.

Trois (3) enjeux associés aux activités actuelles ou historiques pratiquées sur les terrains adjacents ont aussi été identifiés. Le premier est l'actuel poste Beaumont qui est en service directement au nord-est du terrain à l'étude. Le second enjeu est lié à la présence des voies ferrées directement au sud-est du terrain de l'ancien poste Beaumont. Le troisième enjeu est lié aux activités historiques de l'ancienne cour de triage d'Outremont qui ont affecté la qualité des sols en HP C₁₀-C₅₀, hydrocarbures aromatiques polycycliques (HAP) et en métaux.

Aucun de ces enjeux ne représente toutefois un impact manifeste puisqu'aucun indice de contamination n'a été noté sur le site ou dans les environs immédiats au moment de la visite.

Dans le but de vérifier la qualité des sols et de l'eau souterraine du terrain, une caractérisation de Phase II incluant sondages, prélèvements et analyses d'échantillons a été réalisée sur le site en 2013. En fonction des usages de type industriel et commercial autorisés sur les site, les normes de qualité des sols applicables sont les critères C de la *Politique*, qui correspondent aux valeurs de l'Annexe II du *RPRT*.

Selon le rapport émis en juillet 2013, les sols furent prélevés lors de la réalisation de seize (16) tranchées exploratoires et de sept (7) forages convertis en puits d'observation. Puis, en se basant sur les conclusions de l'étude de Phase I et les observations réalisées sur le terrain, des échantillons ont été sélectionnés et soumis au programme d'analyse en laboratoire pour des paramètres parmi les suivants : les HP C₁₀-C₅₀, les HAP, les hydrocarbures aromatiques monocycliques (HAM), les hydrocarbures aliphatiques chlorés (HAC), le PCP, les (BPC) et les métaux (13 éléments).

Afin de vérifier la qualité de l'eau souterraine, les sept (7) forages aménagés en puits d'observation furent échantillonnés. L'eau prélevée a été analysée pour les paramètres analytiques sélectionnés en fonction des enjeux identifiés dans la Phase I et des observations réalisées sur le terrain. Ces paramètres sont les suivants : les HP C₁₀-C₅₀, les HAP, HAM, HAC, les composés phénoliques chlorés et non-chlorés, les BPC et les métaux (16 éléments).

À la lumière des résultats obtenus au cours de cette caractérisation environnementale, la qualité des sols du site ne respecte pas les critères acceptables pour des usages de type industriel/commercial. En effet, deux (2) secteurs comportant des sols ayant de teneurs en contaminants supérieures aux valeurs de l'Annexe II du *RPRT* ont été identifiés, soit ceux des tranchées TE-02 et TE-06. Les contaminants à ces endroits sont

Véronique Heaut

MONTONI.

des métaux (cuivre et/ou zinc) et ils sont localisés entre 0 et 0,5 m de profondeur. La superficie de ces secteurs est évaluée à 1060 m² et le volume de sols excédant les valeurs de l'Annexe II est évalué à environ 530 m³. La contamination ne semble pas migrer vers les propriétés voisines.

Des sols présentant des teneurs se situant entre les valeurs de l'Annexe I et celles de l'Annexe II du *RPRT* ont aussi été trouvés sur le site, sur une superficie évaluée à 3175 m² et pour un volume d'environ 2130 m³. Ces sols respectent toutefois les critères d'usage du site.

L'ensemble des puits d'observation aménagés montre des concentrations dans l'eau souterraine respectant les critères de résurgence dans les eaux de surface ou infiltration dans les égouts (RESIE) de la *Politique de protection des sols et de réhabilitation des terrains contaminés (Politique)*.

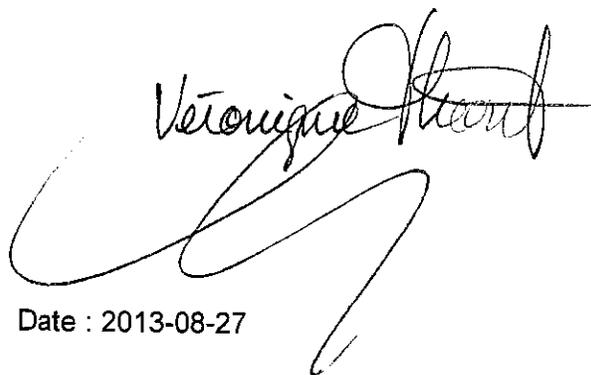
Lors de la réalisation des sondages, des matières résiduelles furent interceptées. Les résultats des essais de lixiviations réalisés sur les matières résiduelles échantillonnées ont démontré que les matières résiduelles peuvent être considérées comme non dangereuses, puisque les concentrations obtenues sont inférieures aux normes du *Règlement sur les Matières dangereuses (RMD)*. Les matières résiduelles non dangereuses représentent un volume de l'ordre de 3 935 m³ composé de 1 954 m³ de béton (dalle ou massif), 546 m³ de débris de brique, 1 331 m³ de mâchefer noir, ainsi que 104 m³ d'un mélange de brique et d'asphalte.

Comme suite à cette étude, il est recommandé de présenter au Ministère de Développement durable, de l'Environnement, de la Faune et des Parcs un plan de réhabilitation prévoyant l'enlèvement et la gestion dans des sites autorisés des sols excédant les valeurs de l'Annexe II du *RPRT* (ou critère C de la *Politique*).

GENIVAR inc.



Marc-André Bergeron, B.Sc.
Chargé de projets



Date : 2013-08-27