

Le 11 février 2014

AVIS DE CONTAMINATION

PAR

9257-9762 QUÉBEC INC.

Publié à Montréal

Le 17 février 2014

Sous le numéro 20 565 432

ME LOUIS G. BOURQUE



BOURQUE KABABEJIAN NOTAIRES

465, RUE SAINT-JEAN TÉLÉPHONE : 514 842-4181
BUREAU 801 FAX : 514 842-6808
MONTREAL, QUÉBEC LBOURQUE@BKNOTAIRES.COM
H2Y 2R6 GEORGE@BKNOTAIRES.COM

WWW.BKNOTAIRES.COM

Ressources
naturelles

Québec 

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

*Je certifie que la réquisition présentée le 2014-02-17 à 14:00 a été inscrite au Livre
foncier de la circonscription foncière de Montréal
sous le numéro 20 565 432.*



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	9257-9762 QUÉBEC INC.

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

21 FEV. 2014

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

2014-02-17 14:00
heure-minute

20565932

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 Montréal, province de Québec, ce onzième jour de février
DEUX MILLE QUATORZE (11-02-2014).

COMPARAÎT :

9257-9762 QUÉBEC INC., société par actions constituée sous le régime de la Loi sur les sociétés par actions (L.R.Q., c. S-31.1), tel qu'il appert du certificat de constitution daté du 6 février 2012 à 11 heures 16, immatriculée au registre des entreprises (Québec) sous le numéro 1167990440, ayant son siège au 18A, avenue Ainslie, Montréal (Québec) H2V 2Y3, représentée par MARIUS NEDELCU, administrateur, dûment autorisé par une résolution du conseil d'administration du dix février deux mille quatorze (10-02-2014) ;

(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

1.1 **DÉSIGNATION**

Un immeuble connu et désigné au cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal, comme étant le lot **DEUX MILLIONS CENT SOIXANTE-QUATORZE MILLE SIX CENT TRENTE-SIX (2 174 636)**.

1.2 **ADRESSE**

Avant d'être démolie, la bâtisse portait l'adresse civique suivante : **2880, chemin Bates, Montréal, Québec, H3S 1B1.**

(ci-après « l'immeuble »)

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

9257-9762 Québec Inc. ayant son siège social au 18A, avenue Ainslie, Montréal (Québec) H2V 2Y3, 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 18 911 103.

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

Le terrain est situé dans la municipalité de Montréal et l'utilisation suivante de l'usage de l'immeuble conformément à la réglementation du zonage municipal résidentielle est autorisée 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 préparé par Le Groupe Solroc pour le dépôt d'un avis de contamination au registre foncier, référence numéro NA594-140103E2, projet no : 22631, le 4 février 2014, contresigné par le Comparant, fait partie intégrante du présent avis et contient :

- 4.1 un énoncé à l'effet que l'étude a été réalisé afin de répondre aux exigences de l'article 31.53 de la LQE, compte tenu d'un changement d'usage de l'immeuble;
- 4.2 un énoncé de la nature des contaminants présents dans le terrain et dont la concentration excède les valeurs limites réglementaires ;
- 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'un réseau d'aqueduc municipal dans le secteur ainsi que la proximité d'un cours d'eau à plus d'un kilomètre.

Ce résumé est attesté par NATHALIE DEMERS, ing., expert habilité en vertu de l'article 31.65 de la Loi sur la qualité de l'environnement qui a attesté le résumé des études de caractérisation, signé par Laetitia Brière, chargée de projet, et Catherine Le Guerrier, Directrice Environnement, du GROUPE SOLROC, en date du 4 février 2014, 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 à Montréal, 11 février 2014.

Signature du Comparant :

9257-9762 QUÉBEC INC.

Par :


MARIUS NEDELCU

ATTESTATION

Je, soussigné, Me Louis G. Bourque, notaire à Montréal, Province de Québec (Canada), atteste que :

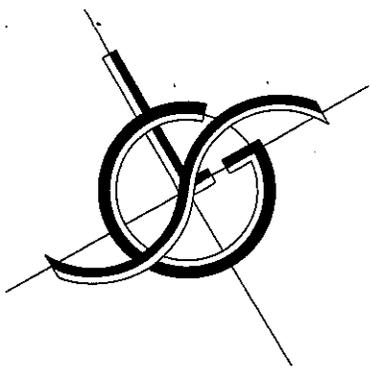
1. J'ai vérifié l'identité, la qualité et la capacité du **Comparant** ;
2. Le document traduit la volonté exprimée par le **Comparant** ;
3. Le document est valide quant à sa forme ;

Attesté à Montréal), province de Québec, ce onzième jour de février deux mille quatorze (2014).

Nom : Me Louis G. Bourque
Qualité : notaire
Adresse : 465, rue Saint-Jean, bureau 801
Montréal (Québec) H2Y 2R6



Me Louis G. Bourque, notaire



LE GROUPE SOLROC

SOGEVEM ASSOCIÉS EXPERTS CONSEILS LTÉE

Montréal, le 4 février 2014

Référence N° : NA594-140103E2

Projet N° : 22631

OBJET: SOMMAIRE DU RAPPORT – 2880, chemin Bates, Montréal, Qc.

La propriété à l'étude est située au 2880, chemin Bates, arrondissement de Côte-des-Neiges/Notre-Dame-de-Grâce à Montréal, Québec et occupe une superficie de 1 003,4 m². Elle est légalement représentée par le lot n° 2 174 636 du Cadastre officiel du Québec.

La propriété est actuellement vacante. Un ancien bâtiment, construit en 1959 et démoli en 2013, a occupé des activités de station-service jusque dans les années 1990 et des activités de garage mécanique automobile jusqu'en 2013.

Un échantillonnage environnemental a été réalisé par notre firme sur le site à l'étude en septembre 2012 (Réf: NA479-120868EC, projet: 20832). Celui-ci avait pour but d'établir la qualité environnementale des sols suite à l'enlèvement d'un réservoir souterrain de carburant, d'une capacité de 45 000 Litres, installé dans le but d'approvisionner un îlot de distribution d'essence, qui, selon le client, n'aurait jamais servi et n'aurait jamais contenu de l'essence. Un second réservoir souterrain, d'huile à chauffage, de capacité inconnue et situé dans le coin nord-ouest de l'ancien garage, avait également été enlevé. Il est à noter que LE GROUPE SOLROC n'était pas présent lors de l'enlèvement des dits réservoirs.

Les sols prélevés des parois et des fonds des deux (2) excavations et analysés en hydrocarbures pétroliers (C₁₀-C₅₀), hydrocarbures aromatiques polycycliques (HAP), en métaux (13 éléments ou standards) et/ou en composés organiques volatils (COV) n'avaient montré aucune contamination au-delà du critère générique A du MDDEFP.

Une ÉES - Phase I a également été réalisée par notre firme préalablement à la présente étude (Réf. : NA594-131234E1, 22585). L'étude conclue que des risques potentiels de contamination ont été relevés sur le site. Ces risques sont liés à la présence d'un ancien réservoir souterrains de carburant, de deux (2) anciens îlots des pompes utilisé(s) pour les besoins de l'ancienne station-service et la présence

d'activités antérieures telles qu'un garage mécanique avec la présence de plusieurs équipements susceptibles de représenter un risque environnemental pour la propriété, tels que d'anciens vérins hydrauliques et la présence probable d'un réservoir d'huile usée. Il était ainsi recommandé de procéder à une Caractérisation environnementale de site - Phase II afin de vérifier la qualité environnementale des sols et de l'eau souterraine de la propriété à l'étude.

La propriété à l'étude est assujettie à l'application de l'article 31.53 de la LQE (loi 72), car celle-ci était occupée, entre le début des années 1960 jusqu'aux années 1990, par une station-service (Code SCIAN : 4471 – Station-service). Ce type d'activité figure dans l'annexe III du Règlement sur la Protection et la Réhabilitation des Terrains Contaminés, Catégories d'activités industrielles et commerciales¹, susceptible de contaminer les sols et les eaux souterraines. Bien que cette activité ait cessée avant 2003, le fait qu'un changement d'activité pour une activité plus sensible (résidentielle) est projeté sur le site, ceci implique que le terrain à l'étude est pleinement visé par la loi 72.

L'objectif des présents travaux est de vérifier la qualité environnementale des sols et des eaux souterraines de la propriété à l'étude ainsi que de délimiter les zones contaminées. Cette étude a également pour objectif de s'assurer que les niveaux de contamination des sols respectent les valeurs limites réglementaires indiquées à l'annexe I du Règlement sur la protection et la réhabilitation des terrains (RPRT) du MDDEFP, limites maximales acceptables pour une propriété située dans un secteur à zonage résidentiel ainsi que les normes applicables de la CMM (Communauté Métropolitaine de Montréal) et les critères de résurgence dans les eaux de surface ou infiltration aux égouts établis par le MDDEFP (RÉSIE).

La campagne d'échantillonnage a été effectuée les 15 et 16 janvier 2014. Durant cette campagne, trois (3) forages extérieurs (PO-1 à PO-3), tous trois (3) équipés de puits d'observation, ont été réalisés en amont et en aval présumé du site (sud et nord), dans des zones identifiées à risque. Les forages ont été réalisés jusqu'à une profondeur de 5,49 mètres en utilisant une foreuse de type CME-55 de la compagnie GLB. Trois (3) puits d'observation ont été réalisés et développés en vue de prélèvements d'eau en conformité avec le guide d'échantillonnage (cahier 3) du MDDEFP. Les puits d'observation ont été installés dans les forages PO-1, PO-2 et PO-3.

Sur la base des résultats globaux, les analyses chimiques ont démontré que les échantillons prélevés dans le puits PO-2 représentent une zone contaminée en BTEX. De par la nature de la contamination, il semblerait que la contamination découverte dans ce secteur ait pour origine les activités de l'ancienne station-service et plus précisément de l'ancien îlot des pompes. Les résultats d'analyses de ces échantillons sont supérieurs aux valeurs limites réglementaires mentionnées à l'annexe I et II du RPRT entre 1,2 et 4,2 mètres de profondeur. Tous les autres échantillons de sols prélevés sur le site ont présenté des concentrations qui respectent les valeurs limites de l'annexe I établies par le MDDEFP pour les paramètres analysés.

Ainsi, à la lumière de ces résultats, il est permis d'affirmer qu'un seul secteur (PO-2, correspondant à l'emplacement de l'ancien îlot des pompes de distribution de carburant de la station-service) présente des dépassements des valeurs limites réglementaires mentionnées aux annexes I et II du RPRT en BTEX.

Une (1) aire de contamination a ainsi été délimitée. Cette zone est située dans la partie nord-ouest du site et est affectée par les BTEX. L'aire totale affectée par la contamination entre 1,2 et 3,0 mètres de

¹ L'annexe III du Règlement peut être consultée sur le site Internet du MDDEFP au : <http://www.mddefp.gouv.qc.ca/communiqués/2003/c030226-reg-terrains.pdf>



d'activités antérieures telles qu'un garage mécanique avec la présence de plusieurs équipements susceptibles de représenter un risque environnemental pour la propriété, tels que d'anciens vérins hydrauliques et la présence probable d'un réservoir d'huile usée. Il était ainsi recommandé de procéder à une Caractérisation environnementale de site - Phase II afin de vérifier la qualité environnementale des sols et de l'eau souterraine de la propriété à l'étude.

La propriété à l'étude est assujettie à l'application de l'article 31.53 de la LQE (loi 72), car celle-ci était occupée, entre le début des années 1960 jusqu'aux années 1990, par une station-service (Code SCIAN : 4471 – Station-service). Ce type d'activité figure dans l'annexe III du Règlement sur la Protection et la Réhabilitation des Terrains Contaminés, Catégories d'activités industrielles et commerciales¹, susceptible de contaminer les sols et les eaux souterraines. Bien que cette activité ait cessé avant 2003, le fait qu'un changement d'activité pour une activité plus sensible (résidentielle) est projeté sur le site, ceci implique que le terrain à l'étude est pleinement visé par la loi 72.

L'objectif des présents travaux est de vérifier la qualité environnementale des sols et des eaux souterraines de la propriété à l'étude ainsi que de délimiter les zones contaminées. Cette étude a également pour objectif de s'assurer que les niveaux de contamination des sols respectent les valeurs limites réglementaires indiquées à l'annexe I du Règlement sur la protection et la réhabilitation des terrains (RPRT) du MDDEFP, limites maximales acceptables pour une propriété située dans un secteur à zonage résidentiel ainsi que les normes applicables de la CMM (Communauté Métropolitaine de Montréal) et les critères de résurgence dans les eaux de surface ou infiltration aux égouts établis par le MDDEFP (RÉSIE).

La campagne d'échantillonnage a été effectuée les 15 et 16 janvier 2014. Durant cette campagne, trois (3) forages extérieurs (PO-1 à PO-3), tous trois (3) équipés de puits d'observation, ont été réalisés en amont et en aval présumé du site (sud et nord), dans des zones identifiées à risque. Les forages ont été réalisés jusqu'à une profondeur de 5,49 mètres en utilisant une foreuse de type CME-55 de la compagnie GLB. Trois (3) puits d'observation ont été réalisés et développés en vue de prélèvements d'eau en conformité avec le guide d'échantillonnage (cahier 3) du MDDEFP. Les puits d'observation ont été installés dans les forages PO-1, PO-2 et PO-3.

Sur la base des résultats globaux, les analyses chimiques ont démontré que les échantillons prélevés dans le puits PO-2 représentent une zone contaminée en BTEX. De par la nature de la contamination, il semblerait que la contamination découverte dans ce secteur ait pour origine les activités de l'ancienne station-service et plus précisément de l'ancien îlot des pompes. Les résultats d'analyses de ces échantillons sont supérieurs aux valeurs limites réglementaires mentionnées à l'annexe I et II du RPRT entre 1,2 et 4,2 mètres de profondeur. Tous les autres échantillons de sols prélevés sur le site ont présenté des concentrations qui respectent les valeurs limites de l'annexe I établies par le MDDEFP pour les paramètres analysés.

Ainsi, à la lumière de ces résultats, il est permis d'affirmer qu'un seul secteur (PO-2, correspondant à l'emplacement de l'ancien îlot des pompes de distribution de carburant de la station-service) présente des dépassements des valeurs limites réglementaires mentionnées aux annexes I et II du RPRT en BTEX.

Une (1) aire de contamination a ainsi été délimitée. Cette zone est située dans la partie nord-ouest du site et est affectée par les BTEX. L'aire totale affectée par la contamination entre 1,2 et 3,0 mètres de

¹ L'annexe III du Règlement peut être consultée sur le site Internet du MDDEFP au : <http://www.mddefp.gouv.qc.ca/communiques/2003/c030226-reg-terrains.pdf>



profondeur (au-dessus de l'annexe II du RPRT) et entre 3,0 et 4,2 mètres de profondeur (au-dessus de l'annexe I du RPRT mais inférieures à l'annexe II du RPRT) est d'environ 250 m². Cette superficie a été estimée en utilisant la méthode des mi-distances entre les sondages ayant révélé la présence de contamination et ceux montrant le respect des critères. Ainsi, le volume de sols contaminés ayant révélé des concentrations dépassant les valeurs limites réglementaires mentionnées à l'annexe II du RPRT est approximativement de 450 m³ (+/- 900 tonnes métriques) entre 1,2 et 3,0 mètres de profondeur et, le volume de sols contaminés ayant révélé des concentrations dépassant les valeurs limites réglementaires mentionnées à l'annexe I du RPRT mais inférieures à l'annexe II du RPRT est de 300 m³ (+/- 600 tonnes métriques) entre 3,0 et 4,2 mètres de profondeur.

Sur la base de ces résultats, il est recommandé que ces sols contaminés soient excavés et disposés adéquatement afin de rendre le futur usage résidentiel du site. Un échantillonnage environnemental des parois et du fond de l'excavation devra être effectué afin de confirmer que la qualité environnementale des sols laissés en place respecte les valeurs limites réglementaires (Annexe I) pour un futur usage résidentiel du site en BTEX.

Il est également à noter que les sols classés dans les plages A-B, B-C et C-D qui seront excavés dans le cadre des travaux de construction, devront être gérés selon les dispositions de la « Grille de gestion des sols contaminés excavés intérimaire » du MDDEFP.

Finalement, il est possible que des anciens réservoirs souterrains d'hydrocarbures non répertoriés sur le site soient découverts lors des travaux d'excavation dans le cadre du développement du site. Il sera donc recommandé de les vider si nécessaire, et de les enlever, ainsi que leur tuyauterie associée, conformément aux exigences du Code de construction (chapitre VIII), du Code de sécurité (chapitre VI) et selon les « Lignes directrices d'intervention lors de l'enlèvement de réservoirs souterrains d'hydrocarbures ayant contenu des produits pétroliers », incluant la caractérisation des sols des excavations et des piles.

Les résultats d'analyses des échantillons d'eau prélevés dans les puits ont présenté une contamination supérieure aux normes municipales en HAP dans le puits PO-1 situé en amont, en BTEX dans le puits PO-2, situé au niveau de l'ancien îlot des pompes et en métaux (Al) dans le puits PO-3, tous deux situés en aval du site. Pour les raisons émises en section 5.3 du présent rapport, nous sommes d'avis que la contamination en HAP et en métaux ne devrait pas représenter un impact sur le récepteur potentiel (égouts) de l'eau souterraine investiguée sur le site. Cependant, en ce qui concerne la contamination en BTEX, reliée aux activités d'une ancienne station-service sur le site à l'étude, un contrôle de la qualité de l'eau dans l'excavation qui sera réalisée au niveau du puits PO-2 est recommandé dans le cadre de la réhabilitation environnementale du site avant le rejet à l'égout. En fonction des résultats analytiques obtenus pour l'eau souterraine, et considérant que le seul récepteur potentiel de l'eau investiguée sur le site est le réseau d'égout, alors aucun suivi environnemental de l'eau souterraine n'est recommandé suite aux travaux de réhabilitation des sols, étant donné que la source de la contamination (îlots des pompes) sera enlevée et que les sols contaminés en BTEX seront disposés hors-site.

À la lumière des résultats obtenus et selon l'article 31.54 de la section IV.2.1 de la LQE (L.R.Q. c. Q-2), un plan de réhabilitation environnementale du site devra être soumis au MDDEFP aux fins d'approbation dans le cadre du changement d'utilisation du site. Une fois approuvé, le plan devra être suivi lors de la réhabilitation environnementale du site. De plus, conformément à l'article 31.58 de cette loi, un avis de contamination devra être inscrit pour le site au Registre foncier du Québec via le Bureau de la publicité des droits (BPD). À la suite des travaux de réhabilitation, un avis de décontamination pourra être publié au BPD et un rapport attesté par un expert inscrit sur la liste du MDDEFP devra être soumis au MDDEFP,



au BPD et un rapport attesté par un expert inscrit sur la liste du MDDEFP devra être soumis au MDDEFP, confirmant que les travaux de réhabilitation environnementale ont été effectués conformément au plan de réhabilitation ainsi qu'aux dispositions prévues à la section IV.2.1 de la LQE.

Étant donné que le projet de développement résidentiel prévu nécessitera l'excavation d'un minimum de sols pour les besoins des fondations, une réhabilitation par excavation jusqu'à l'atteinte des valeurs limites réglementaires proposées pour un site à vocation résidentielle est suggérée.

Il est probable que la limite nord du site montre une contamination en BTEX à la fin des travaux de réhabilitation et il est également possible que celle-ci ait migré vers le nord, soit vers le chemin Bates. Advenant qu'il y ait contamination dans les sols (concentrations > annexe I du RPRT applicable pour ce site) aux limites de la propriété, le propriétaire du terrain devra aviser par écrit sans délai les voisins concernés et transmettre une copie de cet avis au ministère (art. 31.52 de la section IV.2.1 de la LQE).

Le risque de migration dans l'eau souterraine d'une contamination en BTEX à l'extérieur du site est faible étant donné que la source de la contamination en BTEX dans les sols au niveau de l'ancien îlot des pompes sera enlevée lors des travaux de réhabilitation.

LE GROUPE SOLROC



Laëtitia Brière M. Sc., Env.
Chargée de projet



Catherine Le Guerrier M. Sc., EESA
Directrice Environnement



Martin Nedelec



FORMULAIRE D'ATTESTATION

RÉSUMÉ DE L'ÉTUDE DE CARACTÉRISATION

1. LOCALISATION DU TERRAIN	
Adresse : 2880, chemin Bates, Montréal	
N° de lot : 2 174 636	Coordonnées : DEG.DEC.NAD83 Latitude : 45° 30' 40,76" N Longitude : 73° 37' 58,16" O
Nom du cadastre : du Québec	
2. IDENTIFICATION DU PROPRIÉTAIRE <input checked="" type="checkbox"/> OU DU LOCATAIRE <input type="checkbox"/>	
Nom : Monsieur Marius Nedelcu	
Nom de l'entreprise : 9257-9762 Québec Inc.	
Adresse : 18A, avenue Ainslie, Montréal	Code postal : H2V 2Y3
N° de téléphone : 514 497-6288	N° de télécopieur : 514 903-9024
3. IDENTIFICATION DU DOCUMENT ATTESTÉ	
Titre : <u>Résumé du rapport</u> : 9257-9762 Québec Inc. – Évaluation environnementale de site – Phase II – 2880, chemin Bates, Arrondissement de Côte-des-Neiges/Notre-Dame de Grâce, Montréal, Québec	
Firme : Le Groupe Solroc	
Auteurs : Laëtitia Brière, M.Sc., Env. / Catherine Leguerrier, M.Sc., EESA	Date : 4 février 2014

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.

NATHALIE DEMERS, ing.

Nom de l'expert (en lettres moulées)



Signature de l'expert

129

Numéro d'identification
de l'expert

2014/02/04

Date

p. j. Résumé de l'étude de caractérisation