

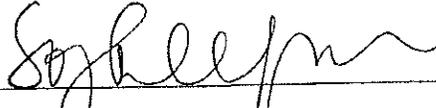
Ressources  
naturelles

Québec



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

*Je certifie que la réquisition présentée le 2014-02-20 à 09:46 a été inscrite au Livre  
foncier de la circonscription foncière de Montréal  
sous le numéro 20 571 679.*

  
\_\_\_\_\_  
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          | Goodman & George (Canada) |
|                        | Requérant             | MINISTRE DE TRANSPORTS    |

2014-02-20 <sup>9:46</sup>  
heure-minute

20 571679

## AVIS DE CONTAMINATION

(Article 31.58 de la *Loi sur la qualité de l'environnement*,  
RLRQ, chapitre Q-2)

### CIRCONSCRIPTION FONCIÈRE DE MONTRÉAL

A Montréal, ce dixième (10<sup>e</sup>) jour de  
février de l'an deux mille quatorze (2014).

COMPARAÎT : **MINISTRE DES TRANSPORTS**, pour le gouvernement du Québec, ayant sa demeure habituelle en l'Hôtel du Parlement, à Québec, province de Québec, G1A 1A4, et ayant pour signataire délégué monsieur Alain-Marc Dubé, directeur, Direction du projet Turcot, dûment autorisé par la *Loi sur le ministère des Transports* (RLRQ, chapitre M-28), la *Loi sur la voirie* (RLRQ, chapitre V-9) et le *Règlement autorisant la signature par un fonctionnaire de certains actes, documents ou écrits du ministère des Transports* (RLRQ, chapitre M-28, r. 5);

(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 de l'annexe 1 du *Règlement sur la protection et la réhabilitation des terrains* (RLRQ, chapitre Q-2, r.37), 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* (RLRQ, chapitre Q-2).

#### 1. DÉSIGNATION DU TERRAIN

Un terrain ou emplacement connu et désigné comme étant :

Le lot quatre millions cent quarante mille quatre cent quatre (lot 4 140 404) du cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal, de la Ville de Montréal ; et

portant les adresses municipales 5055-5155, rue Pullman et 856-858, rue Saint-Rémi à Montréal, Québec.

(ci-après « l'immeuble »).

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

Goodman & George (Canada) Ltée 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 2 210 054 et 3 685 599 et son adresse est : 4685, rue de Neuilly à Montréal, Québec, H1S 2R5.

**3. DÉSIGNATION DE LA VILLE ET DES UTILISATIONS AUTORISÉES**

Le terrain est situé dans la Ville de Montréal et les utilisations suivantes : industrielle, commerciale et équipements collectifs et institutionnels sont autorisées sur ce terrain en vertu de la réglementation de zonage de cette ville, tel qu'indiqué au résumé de l'étude de caractérisation mentionné à l'article 4 ci-dessous.

**4. RÉSUMÉ DE L'ÉTUDE DE CARACTÉRISATION**

Le résumé ci-joint de l'étude de caractérisation « *Évaluation environnementale de site, Phases I et II, Terrain 609-041 – Secteur Turcot – 5055-5155, rue Pullman et 856-858, rue Saint-Rémi, à Montréal* », datant du 10 avril 2012 et portant les numéros de référence suivants : M120008-709/091-50683-00-709/MTQ : 8510-09-QH02/SDP : M4-02-TU/609-040 (C), 609-041, MTQ-010 et MTQ-025, 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'usages 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 Ginette Paquin en date du 10 avril 2012, 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

Ministre des Transports

par : Alain-Marc Dubé  
Alain-Marc Dubé, directeur

MONTREAL QC  
Lieu

2014/02/10  
Date

**ATTESTATION**

Je, soussignée, Cindy Guillemette, 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 Québec, province de Québec, ce vingt  
(20<sup>e</sup>) jour de février de l'an deux mille quatorze  
(2014).

Nom : Cindy Guillemette  
Qualité : Notaire  
Adresse : 700, boulevard René-Lévesque Est, 26<sup>e</sup> étage  
Québec (Québec) G1R 5H1

Cindy Guillemette, notaire  
Cindy Guillemette, notaire

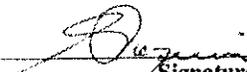
**FORMULAIRE D'ATTESTATION**  
**RÉSUMÉ DE L'ÉTUDE DE CARACTÉRISATION**

|  |  |
|--|--|
| <b>1. LOCALISATION DU TERRAIN</b>  |  |
| Adresse : 5055-5155, rue Pullman et 856-858, rue Saint-Rémi.   |  |
| N <sup>os</sup> de lots : 186-123, 187-5-2, 187-5-3, 187-6-4-1, 187-6-5-2 et 5 892   | Coordonnées : NAD83<br>Latitude : 5 036 997 m<br>Longitude : 297 154 m |
| Nom du cadastre : Municipalité de la paroisse de Montréal  |  |
| <b>2. IDENTIFICATION DU PROPRIÉTAIRE <input checked="" type="checkbox"/> OU DU LOCATAIRE <input type="checkbox"/></b>  |  |
| Nom : Pat Venditti   |  |
| Nom de l'entreprise : Goodman & George Canada Ltd.   |  |
| Adresse : 1000, rue Sherbrooke Ouest, bureau 2700, Montréal (Québec)   | Code postal : H3A 3G4  |
| N <sup>o</sup> de téléphone : (514) 987-5079   | N <sup>o</sup> de télécopieur :  |
| <b>3. IDENTIFICATION DU DOCUMENT ATTESTÉ</b>   |  |
| Titre : Évaluation environnementale de site, Phases I et II. Terrain 609-041 - Secteur Turcot - 5055-5155, rue Pullman et 856-858, rue Saint-Rémi, à Montréal. |  |
| Firme : GENIVAR Inc.   |  |
| Auteur : Ginette Paquin, chimiste, M.Sc.A.<br>Mira Dulude, B.Sc.   | Date : Avril 2012  |

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

16 avril 2012  
Date

p. j. Résumé de l'étude de caractérisation

  
Alain-Marc Dube, directeur

## SOMMAIRE

Le Bureau de projet Turcot (BPT) a mandaté GENIVAR Inc. (GENIVAR) pour réaliser une évaluation environnementale de site (ÉES), phases I et II, sur le terrain identifié « 609-041 ». Cette étude s'intègre dans le vaste projet de reconstruction du projet Turcot et s'inscrit dans le cadre du mandat octroyé à GENIVAR, en septembre 2009, à la suite de l'appel d'offres intitulé « *Évaluations environnementales, plans de réhabilitation et autres études ou expertises pour des terrains contaminés ou potentiellement contaminés aux fins du projet de reconstruction du projet Turcot* », présenté par le BPT.

Le site à l'étude est localisé aux 5055-5155 rue Pullman et aux 856-858 rue Saint-Rémi, dans un territoire zoné commercial et industriel de l'arrondissement Côte-des-Neiges/Notre-Dame-de-Grâce, à Montréal. Le site appartient à la compagnie Goodman & George Canada Ltd. Ce secteur sera l'objet de travaux de réaménagement majeurs dans le cadre du projet de reconstruction Turcot. Le site à l'étude couvre une superficie de 5 559 m<sup>2</sup> aussi désignée par les lots 186-123, 187-5-2, 187-5-3, 187-6-4-1, 187-6-5-2 et 5 892 de la Municipalité de la Paroisse de Montréal. Le zonage du site à l'étude est industriel (I), commercial (C) et équipements collectifs et institutionnels (E). Le site à l'étude abrite deux (2) anciens bâtiments industriels actuellement occupés par diverses compagnies commerciales. Le bâtiment principal situé à l'intersection des rues Pullman et Saint-Rémi est localisé au 5055 rue Pullman et aux 856-858 rue Saint-Rémi, tandis que le second bâtiment, situé au 5155 rue Pullman, est localisé en bordure de la rue Pullman. À l'endroit de ces deux (2) bâtiments se retrouvent les activités suivantes :

- 5055, rue Pullman :
  - Chirwan Inc. : garage d'entretien mécanique et de peinture;
  - Timmons Express Enr. : service de déménagement et de transport;
  - Westmount 2000 : garage d'entretien mécanique;
  - Auto Pullman : garage d'entretien mécanique;
  - Rénovation Éric Loyer inc. : entrepreneur en construction et ébéniste.
- 5155, rue Pullman :
  - Rime Sports : lave-auto.
- 856-858, rue Saint-Rémi:
  - Garage Manly : garage d'entretien mécanique;
  - Belgrave Entreprises : entrepreneur couvreur et maçon.

Une activité s'étant déroulée antérieurement sur le site à l'étude est désignée à l'annexe III du *Règlement sur la protection et la réhabilitation des terrains* (L.R.Q., c. Q-2, r.18.1.01) (RPRT), soit *Tannage et finissage du cuir et des peaux - SCIAN 31611*. La Section IV.2.1 *Protection et réhabilitation des terrains* de la *Loi sur la qualité de l'environnement* (L.R.Q., c. Q-2) (LQE) s'applique et l'étude devra être attestée, sur cette base, par un « expert » au sens de la LQE.

Le premier objectif de cette étude est d'identifier les secteurs susceptibles de représenter des enjeux environnementaux sur la base de l'occupation historique et actuelle du site à l'étude et des terrains adjacents. Dans l'optique où de tels secteurs ont été identifiés, le deuxième objectif de l'étude est de vérifier la qualité des sols, des matières résiduelles se trouvant potentiellement dans le sol et de l'eau souterraine, selon la nature des enjeux potentiels identifiés.

### ÉES Phase I

Sous réserve des limites exposées dans ce rapport et sur la base des documents et dossiers consultés, et de la visite du site à l'étude et des environs, plusieurs activités réalisées à ce jour, sur le site à l'étude ainsi qu'en bordure de celui-ci, constituent un risque d'impact environnemental appréhendé pour les sols et l'eau souterraine :

- Sur le site à l'étude :
  - Anciennement occupé par un nettoyeur, une compagnie de produits chimiques et une tannerie et actuellement occupé par quatre (4) garages d'entretien mécanique de véhicules automobiles (présence antérieure de cinq (5) réservoirs souterrains de solvants et de réservoirs hors terre de produits chimiques - Déversement accidentel potentiel de produits pétroliers et chimiques - Fuite potentielle de produits pétroliers et chimiques);
  - Anciennement occupé par une cour d'entreposage de la voirie municipale et actuellement occupé par une cour d'entreposage (déversement accidentel potentiel de produits pétroliers - Fuite potentielle de produits pétroliers - Présence potentielle de remblai d'origine non contrôlée).
- En périphérie du site à l'étude :
  - Anciennement occupé par un centre d'exploitation intermodal du Canadien National (cour Turcot) et site inscrit sur le *Répertoire des terrains contaminés* du ministère du Développement durable, de l'Environnement et des Parcs (MDDEP) (contamination en hydrocarbures pétroliers (HP C<sub>10</sub>-C<sub>50</sub>) - Réhabilitation non terminée - Présence potentielle de scories et de remblai d'origine non contrôlée);
  - Anciennement occupé par un centre d'exploitation du Canadien Pacifique (cour Glen) et site inscrit sur le *Répertoire des terrains contaminés* du ministère du MDDEP (contamination en HP C<sub>10</sub>-C<sub>50</sub> - Réhabilitation non terminée - Présence potentielle de scories et de remblai d'origine non contrôlée - Direction présumée de l'eau souterraine en direction du site à l'étude).

Les éléments cités ci-dessus constituent les principaux enjeux environnementaux potentiels identifiés sur le site à l'étude.

### ÉES Phase II

Les enjeux mentionnés ci-dessus ont justifié la réalisation d'une ÉES, phase II. Afin de couvrir tout le site à l'étude, la stratégie de caractérisation proposée pour le site « 609-041 » a été l'exécution de neuf (9) sondages. Ce nombre de sondages a été déterminé par le BPT et en fonction de l'accessibilité au site. Le maillage retenu pour cette étude respecte le maillage de 25 x 25 m acceptable aux fins d'attestation par un « expert ».

Les sondages comprenaient la réalisation de neuf (9) forages de 3,81 à 6,10 m de profondeur, dont un (1) aménagé en puits d'observation, et pour lesquels la profondeur correspond à du sol naturel. Il est à noter que l'étude initiale englobait quatre (4) terrains appartenant à différents propriétaires. Un (1) puits a été installé sur le terrain à l'étude et le recours aux autres puits réalisés a permis d'évaluer la direction et la qualité de l'eau souterraine.

#### Sols

L'ÉES, phase II, faisant l'objet du présent rapport a permis la détermination de quatre (4) secteurs contaminés par des produits pétroliers. Dans ces secteurs, la concentration des HP C<sub>10</sub>-C<sub>50</sub> dans les sols se retrouve dans la plage B-C de la *Politique de protection des sols et de réhabilitation des terrains contaminés* (Politique). De plus, huit (8) secteurs contaminés par des produits non pétroliers, où la concentration des HAP (non reliés à des produits pétroliers), métaux ou phtalates dans les sols se situe dans la plage B-C ou la plage C-D de la *Politique* ou au-delà des normes du *Règlement sur l'enfouissement des sols contaminés* (RESC) (L.R.Q., c. Q-2, r.6.01), ont été identifiés.

Pour les sols contaminés par des produits pétroliers, 1 823 m<sup>3</sup> de sols présentant des concentrations de contaminants dans la plage B-C, couvrant environ 2 397 m<sup>2</sup>, seraient présents. En ce qui a trait aux sols contaminés par des produits non pétroliers, 2 319 m<sup>3</sup> de sols présentant des concentrations de contaminants dans la plage B-C, couvrant environ 2 679 m<sup>2</sup>, 3 100 m<sup>3</sup> de sols présentant des concentrations de contaminants dans la plage C-D, couvrant environ 5 034 m<sup>2</sup>, et 212 m<sup>3</sup> de sols présentant des concentrations de contaminants > RESC, couvrant environ 348 m<sup>2</sup>, seraient présents. La qualité des sols ne respecte pas l'usage actuel et prévu du site. Cette estimation étant principalement basée sur la méthode des polygones de Thiessen, il est possible que le volume réel soit plus ou moins grand.

#### Matières résiduelles

Sur la base des sondages effectués, des sols constitués de plus de 50 % de matières résiduelles ont été observés. Sept (7) échantillons de matières résiduelles ont été soumis à un essai de lixiviation. Les résultats d'analyses sont tous sous les normes tirées de l'article 3 du *Règlement sur les matières dangereuses* (RMD) (L.R.Q., c. Q-2, r.15.2). Basé sur la méthode des polygones de Thiessen, environ 3 767 m<sup>3</sup> de matières résiduelles non dangereuses, couvrant environ 4 138 m<sup>2</sup>, seraient présentes.

De plus, des pourcentages de matières résiduelles (chaux, bois, béton, scories, mâchefer et asphalte) allant jusqu'à 45 % ont été observées dans des sondages pour lesquels la matrice principale était constituée de sols.

#### Eau souterraine

Le puits d'observation PO5 montre une concentration dans l'eau souterraine supérieure au critère de RESIE de la *Politique*, seulement pour le phosphore total. Toutefois, tous les paramètres analysés dans le puits PO5 sont inférieurs aux normes de la CMM, à être adoptées dès 2012, et aux normes actuelles (*Règlement 87*) de la CUM.

Aucune phase flottante de produit non miscible dans l'eau n'a été détectée pour le puits d'observation échantillonné.

## Matériaux

Aucun matériau contenant de l'amiante n'a été retrouvé et aucun ballast inspecté n'a révélé la présence de biphényles polychlorés (BPC). Toutefois, la majorité de la peinture échantillonnée contenait du plomb au-delà des normes.

## Étapes à venir

Sur la base des résultats obtenus dans le cadre du présent mandat, GENIVAR recommande la préparation d'un plan de réhabilitation du site, lequel devrait être soumis par le MTQ au MDDEP pour approbation, et ce, une fois la propriété acquise. Ce plan sera accompagné d'un avis de contamination à déposer au Registre foncier du Québec.

À l'exception des sols contaminés par des produits pétroliers qui seront excavés, le recours à l'analyse de risques pourrait être retenu comme scénario de réhabilitation pour les autres sols contaminés. À cet effet, une attention particulière devra être portée au secteur du forage F17 où une contamination en phtalates excédant la valeur de l'annexe I du RESC a été trouvée et où aucun duplicata de terrain pouvant confirmer ou infirmer ce résultat n'a été analysé. Les sols excavés devront être gérés selon la *Grille de gestion des sols contaminés excavés intérimaire* de la Politique.

En ce qui concerne l'eau souterraine, bien que la concentration en phosphore excède le critère de RESIE à l'endroit du puits d'observation PO5, aucun suivi n'est recommandé. La source la plus probable de la présence de phosphore dans l'eau souterraine serait l'utilisation de détergent dans le bâtiment. Selon le sens d'écoulement des eaux, seul le réseau d'égout pourrait être affecté mais la teneur mesurée respecte les critères de rejet à l'égout.

D'autre part, des mesures de protection pour les travailleurs devront être prises lors du démantèlement quant à la présence de plomb dans la peinture. Ces mesures devront être prises uniquement s'il y a scarification des surfaces ou si le démantèlement s'effectue manuellement. Dans ces deux (2) cas, le travailleur devra porter des équipements de protection personnelle (c.-à-d. demi-masque à cartouches et Tyvek). Aucune mesure ne sera nécessaire si le démantèlement s'effectue de façon mécanique, avec une pelle hydraulique par exemple.

  
Alain-Marc Dubé, directeur