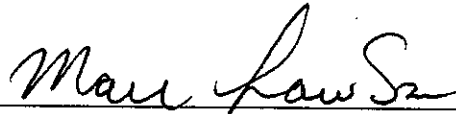


Ressources naturelles
et Faune

Québec 

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

*Je certifie que la réquisition présentée le 2012-04-30 à 10:45 a été inscrite au Livre
foncier de la circonscription foncière de Montréal
sous le numéro 19 011 404.*



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	Panzera Holding Inc. 9199-8393 Québec Inc.

19 011 404

AVIS DE CONTAMINATION

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

CIRCONSCRIPTION FONCIÈRE DE MONTREAL

Ville de Montréal, ce quatre avril deux mille douze (2012)

COMPARAÎT :

9199-8393 QUÉBEC INC., compagnie légalement constituée suivant la Partie 1A de la *Loi sur les compagnies*, ayant son siège social au 1380, Poncet, Montréal, province de Québec, H3M 3A4, Canada, représentée par **Marco MUSTO**, son président, dûment autorisé aux termes d'une résolution de l'administrateur unique en date du trois avril deux mille douze (2012).

Et

PANZERA HOLDING INC., compagnie légalement constituée suivant la *Loi sur les sociétés par actions (régime fédéral)*, ayant son siège social au 9151, boulevard Saint-Laurent, Montréal, province de Québec, H2N 1N2, Canada, représentée par **Giuseppe PANZERA**, son président, dûment autorisé aux termes d'une résolution de l'administrateur unique en date du trois avril deux mille douze (2012).

(ci-après nommées 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

- 1.1.1 Un terrain ou emplacement connu et désigné comme étant le lot numéro UN MILLION QUATRE CENT QUATRE-VINGT-HUIT MILLE HUIT CENT SOIXANTE-TREIZE (1 488 873) au cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal.
- 1.2. Portant l'adresse civique 10 000 Meilleur, en la Ville de Montréal,

Province de Québec.

(Ci-après « L'immeuble »)

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

9199-8393 Québec Inc. et Panzera Holding Inc. sont propriétaires de l'immeuble ci-dessus décrit en 1 en vertu d'un titre de propriété publié au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Montréal sous le numéro 17 507 837 et leurs adresses sont les suivantes : 1380 rue Poncet, Montréal, Québec, H3M 3A4 pour 9199-8393 Québec Inc. et 9151 boul. Saint-Laurent, Montréal, Québec, H2N 1N2 pour Panzera Holding Inc.

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

Le terrain est situé dans la municipalité de Montréal et les utilisations industrielle et commerciale sont autorisées sur ce terrain en vertu de la réglementation de zonage de cette municipalité et une demande non encore approuvée pour un zonage futur résidentiel a été effectuée à la municipalité de Montréal.

4. RÉSUMÉ DE L'ÉTUDE DE CARACTÉRISATION

Le résumé ci-joint de l'étude de caractérisation intitulée « *Résumé de l'étude Mise à jour – Evaluation Environnementale de site, phase (I) , Caractérisation environnementale de site, Phase (III)* » rapport du 27 mars 2012 – par NCL ENVIROTEK INC. (N/Réf. : EV-14063-2), contresigné par le Comparant, fait partie intégrante du présent avis de contamination et contient les informations suivantes :

- 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;
- 4.4 un énoncé de la nature et de l'importance des contaminants présents dans l'eau souterraine, s'il en est;
- 4.5 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 Nicola U. CAPOZIO, Ing., expert # 145 inscrit sur la liste du MDDEP dont copie conforme du formulaire d'attestation dûment complété 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'est pas inscrit sur le registre foncier contre l'immeuble, ou partie de celui-ci.

EN FOI DE QUOI, LE COMPARANT A SIGNÉ
A Montréal, ce quatre avril deux mille douze (2012) .

9199-8393 QUÉBEC INC.


Par : Marco MUSTO

PANZERA HOLDING INC.


Par : Giuseppe PANZERA

ATTESTATION

Je, soussigné, Jacques Dorais, 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 Montréal, Province de Québec, ce quatre avril deux mille douze (2012)

Jacques Dorais, notaire
2430 boul. Marcel Laurin
Montréal, (St-Laurent), Québec
H4R 1J9



Jacques Dorais, notaire

FORMULAIRE D'ATTESTATION

RÉSUMÉ DE L'ÉTUDE DE CARACTÉRISATION

1. LOCALISATION DU TERRAIN	
Adresse : 10 000, rue Meilleur, Montréal (Québec)	
N ^{os} de lots : 1 488 873	Coordonnées : DEG.DEC.NAD83 Latitude : 45° 39' 57,78" Longitude : 73° 32' 22,26"
Nom du cadastre : du Québec	
2. IDENTIFICATION DU PROPRIÉTAIRE <input checked="" type="checkbox"/> OU DU LOCATAIRE <input type="checkbox"/>	
Nom : (1) M. Marco Musto et M. Joe Panzera (2)	
Nom de l'entreprise : (1) 9199-8393 Québec inc. et (2) Panzera Holding inc	
Adresse : (1) 1380, rue Poncet, Mtl et (2) 9151, boul. St-Laurent, Mtl	Code postal : (1) H3M 3A4 et (2) H2N 1N2
N ^o de téléphone : (1)745-3900 (2) 385-5180	N ^o de télécopieur : (1)745-3299 (2) 382-2500
3. IDENTIFICATION DU DOCUMENT ATTESTÉ	
Titre : Résumé de l'étude Mise à jour - Évaluation environnementale de site, phase I, Caractérisation environnementale de site, phase III	
Firme : NCL Envirotek inc.	
Auteur : Nicola U. Capozio et Jean-Sébastien Boyer, ingénieurs	Date : 27 mars 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.

NICOLA U. CAPOZIO

Nom de l'expert (en lettres moulées)



Signature de l'expert

145

Numéro d'identification
de l'expert

27/3/2012

Date

p. j. Résumé de l'étude de caractérisation

**RÉSUMÉ DES ÉTUDES DE MISE À JOUR DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE (PHASE I)
ET DE CARACTÉRISATION ENVIRONNEMENTALE (PHASE III),
Rapport du 27 mars 2012 - par NCL ENVIROTEK INC. (N/Réf. : EV-14063-2)**

10 000, rue Meilleur, Montréal

À la demande de Monsieur Giuseppe Panzera, président de *PANZERA HOLDING INC.*, entreprise ayant son siège social au 9151, boul. Saint-Laurent à Montréal (Québec) H2N 1N2 et de Monsieur Marco Musto, président de 9199-8393 *QUÉBEC INC.*, entreprise ayant son siège social au 1380, rue Poncet à Montréal (Québec), H3M 3A4, *NCL ENVIROTEK INC.* a effectué la mise à jour d'une évaluation environnementale de phase I (réalisée en 2009) ainsi qu'une caractérisation environnementale de phase III de la propriété située au 10 000, rue Meilleur à Montréal (coordonnées : 73° 39' 57,78" Ouest et 45° 32' 22,26" Nord, lot 1 488 873 du cadastre du Québec) dont les entreprises ci-haut mentionnées sont propriétaires.

Le site est situé au 10 000, rue Meilleur à Montréal (arr. Ahuntsic-Cartierville) et correspond au lot 1 488 873, cadastre du Québec. Cette propriété, qui couvre une superficie de 32 929 m², est située sur le coin sud-ouest de l'intersection des rues Meilleur et Sauvé. Le site est occupé par une bâtisse industrielle construite en 1957 mais vacante depuis la fin 2009. Cette bâtisse fut utilisée pour la fabrication de canettes (cans) et de bouchons. Cette bâtisse, qui couvre une superficie de ± 14 500 m², est essentiellement composée d'un seul palier (plein plancher, sans sous-sol). On retrouve, plus ou moins au centre de l'édifice, un second étage (mezzanine) où logeaient des bureaux et locaux administratifs. Sous ce second étage, on retrouve une vaste pièce encaavée servant de salle pour les bouilloires. Ailleurs dans l'édifice, on retrouve quelques mezzanines surplombant le plein plancher et qui étaient visiblement destinées à des équipements électriques, de climatisation ou pour des procédés industriels. L'ancienne manufacture de canettes et bouchons occupait les portions nord et sud-ouest de l'édifice. La portion est était utilisée pour l'entreposage de produits finis. Deux sections de l'édifice, servant à la réception et à l'expédition, sont présentes dans les portions nord-ouest et nord-est et un ancien tronçon ferroviaire desservait (jusqu'à la fin des années 1980) l'édifice dans sa portion sud (réception et expédition de marchandises). Les portions extérieures du site au nord, au nord-ouest et à l'est de l'édifice consistent en un parc de stationnement asphalté. Les portions extérieures du site au sud et au sud-est de l'édifice sont recouvertes de gravier et/ou gazon. Une voie ferrée existe au sud, suivie par des lignes électriques. Les sites voisins du secteur sont utilisés à des fins résidentielles (au sud (au delà d'une voie ferrée) et à l'ouest), récréatives (parc au nord) et industrielles (à l'est).

Le site étudié a fait l'objet d'études environnementales de phases I et II ainsi que d'une caractérisation complémentaire par TERRAPEX ENVIRONNEMENT LTÉE (Terrapex) en 2009 (N^{os} Projet : CM2427.0, CM2427.1 et CM2427.3). À cette époque, l'activité industrielle présente sur le site depuis plusieurs décennies avait cessé. Selon l'étude phase I en 2009, l'activité ayant eu cours sur le site était définie sous le code SCIAN (1997) 332431 - Fabrication de canettes. Puisque cette activité industrielle appartient à l'une des catégories désignées par règlement du gouvernement (cette activité est citée à l'annexe III du Règlement sur la protection et la réhabilitation des terrains [RPRT, 2003]), un tel contexte rendait nécessaire l'application de l'article 31.51 de la loi sur la qualité de l'environnement

(L.R.Q., C.Q-2) (cet article stipule que le propriétaire d'un site où s'est exercée une activité industrielle, visée par règlement du MDDEP, qui a cessé, est tenu de réaliser une étude de caractérisation du terrain). À cette époque, le règlement de zonage prévoyait un usage exclusivement industriel de la propriété et un tel usage était prévu être maintenu sur ce site. Par contre, à l'heure actuelle, des démarches, qui ont été amorcées par les compagnies mentionnées plus haut et propriétaires depuis 2010, sont actuellement en cours afin de modifier le règlement de zonage pour permettre un usage résidentiel du site. Suivant une telle modification, l'édifice industriel encore présent sur le site serait démantelé et des édifices résidentiels (condos) seraient construits sur le site. Puisque à l'issue des études de caractérisation environnementale, des concentrations supérieures au niveau « C » de la Politique du MDDEP (aussi supérieures aux valeurs limites de annexe II du RPRT [2003]) avaient été notées dans les sols de certains secteurs du site étudié, un plan de réhabilitation fut déposé et approuvé (le 26 mars 2010) par le MDDEP. À noter que ces travaux de décontamination n'ont toujours pas été réalisés. Ainsi, l'étude de mise à jour environnementale phase I, dans le cadre de l'article 31.53 de la loi sur la qualité de l'environnement (cas de changement d'utilisation d'un site où s'est exercée une activité industrielle visée par le règlement RPRT, 2003), devait permettre d'évaluer les études environnementales déjà réalisées et, le cas échéant, procéder à d'autres études afin, éventuellement, de produire un nouveau plan de réhabilitation qui visera à rendre le site conforme à l'usage futur projeté pour ce site (résidentiel).

Mise à jour – Évaluation environnementale de site, phase I :

Bien que les travaux de mise à jour environnementale phase I n'aient pas permis de noter de changement ou de nouvel élément pouvant induire un risque environnemental pour le site étudié par rapport à la précédente évaluation environnementale de site (phase I) réalisée par Terrapex en 2009, le survol de l'étude phase II et de la caractérisation complémentaire avait permis de reconnaître les éléments suivants qui soulèvent des interrogations quant à l'usage résidentiel futur du site :

- certains secteurs, obstrués à l'époque par la présence d'équipements et autres obstacles, n'ont pas été suffisamment explorés, notamment le stationnement présent au nord du site (ayant front sur la rue Meilleur) ainsi que les portions centrales de l'édifice et le terrain à la limite ouest et sud du bâtiment;
- rappelons également qu'étant donné que les études phase II et complémentaire visaient à vérifier la qualité environnementale du site par rapport aux critères d'usage prévus pour une réutilisation du site à des fins commerciales/industrielles (niveau « C » de la Politique du MDDEP [1998]), cette étude ne prenait donc pas en charge de façon exhaustive les secteurs contaminés « B-C » puisque conformes à l'usage commercial/industriel.

Conséquemment à la reconnaissance de ces éléments, l'étude de mise à jour environnementale recommandait qu'une caractérisation environnementale plus détaillée (phase III) soit menée dans les portions extérieures du site (stationnement nord), dans les portions de l'édifice n'ayant pas été explorées par Terrapex à cause des équipements (zone centrale), ainsi que de façon intermédiaire aux forages et tranchées où des sols « B-C » et « >C » furent identifiés lors de la phase II (limites ouest et sud de la propriété). Cette étude, par l'exécution de forages, aurait uniquement comme objectif d'établir la qualité des sols dans ces secteurs dans le but de reconnaître et d'estimer avec davantage de précision la présence et les quantités de sols « >B ».

Étant donné que le survol de l'étude phase II avait permis de reconnaître que le contexte hydrogéologique et la qualité des eaux souterraines (qui ce sont révélées conformes aux critères et normes d'usage hormis un dépassement ponctuel [sans impact] en PO13) avaient déjà été étudiés par Terrapex, aucun travail supplémentaire concernant l'eau souterraine du site n'était recommandé.

Caractérisation environnementale de site, phase III :

En conséquence de ces faits, NCL Envirotek inc. a procédé le 25 janvier 2012 à l'exécution de quatorze (14) forages. Ces forages, notés E1, E2, E3b, E3c à E13, ont été réalisés à l'aide de foreuses de type CME55 (E1 à E3; réalisés également à des fins géotechniques) et de type GEOPROBRE (E4 à E13) et ont permis d'explorer les sols sur des profondeurs allant de 1,5 m (E3c) jusqu'à 5,35 m (E9).

Sur la base des observations (stratigraphiques et organoleptiques) et des résultats des analyses chimiques effectuées lors de l'exécution des forages, les faits saillants suivants furent retenus:

- D'après les forages effectués, la stratigraphie du site se résume comme suit:

- Remblais

Dans le cas des forages E1 à E8, qui ont tous été réalisés à l'extérieur, ces derniers ont permis de reconnaître, sous le pavé d'asphalte de ± 5 cm d'épaisseur dans le cas de E1, la présence d'une couche de remblai granulaire de 0,60 à 1,15 m d'épaisseur et constitué principalement (bien qu'en proportions variables) de sable et de pierre concassée ou de gravier. Sous ce remblai on retrouve, dans tous les forages, hormis E1, d'autres couches de remblais essentiellement constitués de sable et silt avec des portions moindres de gravier et argile. Ces remblais reposent sur les sols naturels reconnus dans ces secteurs à des profondeurs comprises entre 0,9 m (E3) à 3,00 m (E6, E7).

Dans le cas des forages E9 à E13, ces derniers ont permis de reconnaître, sous le pavé de béton, la présence, en général, d'un remblai granulaire constitué de sable et pierre concassée, d'une épaisseur de $\pm 0,10$ à 0,35 m, reposant sur des couches successives de remblais constitués principalement de sable et présentant des portions moindres de silt, gravier ou/et pierre concassée (parfois blocs et cailloux présumés) et argile. Ces couches de remblais cumulent 1,55 m (E10) à 3,20 m (E9) et reposent sur des dépôts naturels.

- Sols naturels

Sous les remblais décrits précédemment, on retrouve les sols naturels correspondant généralement à un till constitué principalement de silt et présentant des portions moindres de sable, argile (parfois sableux, parfois argileux) et gravier. Des dépôts de sable (parfois silteux ou graveleux, parfois fin et laminé de silt sableux) ont aussi été observés dans certains forages.

Tous les forages ont été involontairement interrompus suite à l'atteinte d'horizon dense, de blocs ou du roc probable. Aucun carottage des sols, des blocs ou du roc probable n'a été réalisé durant ces travaux.

- La réalisation des forages E2, E4, E6, E7, E8, E9 et E10 a permis de reconnaître la présence d'une nappe permanente dans des horizons de sols naturels sableux ou à

l'interface remblai / sols naturels à des élévations comprises entre 25,94 m (E2; profondeur relative de 2,60 m) et 25,07 m (E6; profondeur relative de 3,50 m). L'eau souterraine rencontrée dans les forages ne présentait aucun indice organoleptique associable à la présence d'un contaminant en particulier et ne présentait ni phase flottante ni irisation. Par ailleurs, ceci était confirmé par les résultats d'analyse d'échantillons d'eau prélevés en 2009 par Terrapex dans les puits d'observation installés sur la propriété dans le mort-terrain et dans le roc.

- En général, d'un point de vue visuel, aucun indice organoleptique de la présence de contamination dans la majorité des sols (remblais et naturels) n'a été observé lors de l'exécution des forages. Dans l'ensemble, les sols de remblais étaient propres et ne présentaient que des quantités infimes de débris (à l'état de trace << 2%) principalement attribuables à des matériaux secs (asphalte [E3B] et charbon [E6]).
- Les résultats d'analyses ont permis de relever six secteurs affectés par la présence de sols contaminés « B-C » et non conformes à l'usage résidentiel. Ces six secteurs sont les suivants :

Stationnement au nord du bâtiment : E1 (0,2 – 0,8 m) : « B-C » pour les HP C₁₀C₅₀.

Stationnement au nord du bâtiment : E5 (0,30 - 0,90 m) : « B-C » pour les HP C₁₀C₅₀.

Terrain à l'ouest du bâtiment : E6. Ce forage a permis de délimiter l'étendue de la contamination B-C (métaux et HAP) mise à jour par le sondage ES8 (Terrapex) entre 0,0 – 0,3 m de profondeur.

Terrain à l'ouest du bâtiment : E7 (0 – 0,60 m) : « B-C » pour les HAP (aussi « A-B » pour les métaux).

Terrain au sud-est du bâtiment : PO2 et S1 (Terrapex) (respectivement entre 0,0 - 0,6 m et 0,10 – 0,20 m) : HAP.

Terrain au sud du bâtiment : F14 (Terrapex) (0,0 – 0,4 m) : HAP.

- Tous les autres résultats d'analyse présentent des concentrations qui sont inférieures aux critères du niveau « B » (résidentiel) de la Politique du MDDEP pour les paramètres étudiés et sont donc conformes au futur usage projeté du site. En particulier, les forages E9 à E13, effectués à l'intérieur du bâtiment en vue de reconnaître les sols sous le bâtiment et dans les secteurs non explorés par Terrapex, à cause de la présence d'équipements, n'ont pas traversé des sols contaminés (hormis la présence de sols A-B en E12).

À la lumière des résultats obtenus, NCL Envirotek concluait que cette caractérisation complémentaire avait permis de mettre à jour sur le site étudié de nouveaux emplacements (comparativement aux études de Terrapex en 2009) où sont présents des sols contaminés « B-C » non conformes en regard des valeurs limites fixées par l'annexe I du règlement du MDDEP et qui prévalent pour l'usage futur projeté du site, soit résidentiel.

Par conséquent, afin de rendre cette propriété conforme en regard des critères du niveau « B » de la Politique (1999) ou de l'annexe I du règlement du MDDEP (2003) applicables à la vocation résidentielle future, NCL Envirotek recommandait que des travaux de réhabilitation du site soient menés. La restauration du site par excavation et élimination adéquate hors site (disposition dans un site autorisé par le MDDEP) des sols contaminés au-delà du niveau « B » s'avère la meilleure alternative.

Ces travaux de réhabilitation environnementale devront être réalisés conformément aux dispositions prévues à la section IV.2.1 de la Loi sur la qualité de l'environnement, soit selon un nouveau plan de réhabilitation qui devra être, au préalable, approuvé par le MDDEP étant donné que l'usage de la propriété, prévu dans l'avenir, n'est plus industriel (comme en 2009) mais résidentiel (par projection).

Note : Afin de rendre cette propriété conforme au critère résidentiel, aussi tous les travaux visant à éliminer les sols contaminés au delà du critère commercial décrits dans le plan de réhabilitation élaboré par Terrapex (approuvé le 26 mars 2010 par le MDDEP) doivent être effectués.

Estimation des quantités de sols B-C, >C et A-B

En guise de recommandations quant à la tenue de futurs travaux de réhabilitation, l'étude phase III présentait des estimés de quantités de sols B-C et A-B en plus de présenter un rappel quant au sols >C déjà mis à jour par Terrapex lors de son étude phase II :

Sols contaminés B-C :

Selon l'interprétation des contaminations « B-C » recensées lors des travaux de phase II (Terrapex) et de phase III (NCL), NCL Envirotek inc. estimait que ces sols sont présents selon les quantités suivantes :

Secteur	Emplacement (forage/sondage) (m)	Niveau et type de contaminant	Superficie estimée (m ²)	Épaisseur moyenne estimée (m)	Volume estimé (m ³)	Masse estimée (t.m.)
E1	E1 (0,20 -0,80) Stationnement au nord	B-C (HP C ₁₀ C ₅₀)	78,5	0,60	47	94
E5	E5 (0,30-0,90) Stationnement au nord	B-C (HP C ₁₀ C ₅₀)	78,5	0,60	47	94
E6	ES8 (Terrapex) 0,0 – 0,3 m à l'ouest du bâtiment	HAP, Métaux	195	0,3	58	116
E7	0,0 – 0,6 m et 0,0 – 0,3 m à l'ouest du bâtiment	HAP	540	0,45	243	486

Secteur	Emplacement (forage/ sondage) (m)	Niveau et type de contaminant	Superficie estimée (m ²)	Épaisseur moyenne estimée (m)	Volume estimé (m ³)	Masse estimée (t.m.)
PO2/S1	Respectivement 0,0 – 0,6 m et 0,1 – 0,2 m, au sud du bâtiment	HAP (et métaux en S1)	200	0,4	80	160
F14	0,0 – 0,4 m au sud du bâtiment	HAP	50	0,4	20	40
TOTAL « B-C » :			1 142		495	990

Sols contaminés A-B :

En ce qui concerne les sols A-B, NCL Envirotek inc. estimait que ces derniers sont présents dans les secteurs suivants à l'emplacement possible de sols et d'eau suspects :

- Remblais des secteurs sud et ouest de l'édifice

Tous les sols sur le premier 0,60 m à l'extérieur des étendues reconnues « B-C » ou supérieures à « C » dans ce secteur doivent être considérés comme étant de niveau « A-B ». Ces secteurs cumulent une superficie d'environ ± 6 590 m² et nous estimons que le volume total de sols « A-B » dans ces secteurs est de 3 954 m³ ou 7 908 t.m.

- Remblais des portions extérieures au nord de l'édifice (stationnement)

Les analyses effectuées sur les remblais des forages E3 (0 – 0,60 m) et E4 (0,90 – 1,50 m) ont permis de reconnaître des concentrations conformes « A-B » en métaux (molybdène [E3] et cuivre [E4]). En absence d'indices organoleptiques associables à la présence de ce type de contamination, NCL Envirotek inc. concluait que celle-ci est ponctuelle et que la superficie occupée par ces sols contaminés autour de chacun des forages consiste en un cercle de 5 m de rayon (± 78,5 m²). Puisque l'épaisseur associée à cette contamination est de 60 cm, le volume de sols « A-B » présents dans chacun de ces secteurs est d'environ 47 m³ (ou 94 t.m.).

- Secteur E12 et F6 :

Des sols « A-B » en COV (F6 Terrapex [3,05 – 3,66 m]) et en HP C₁₀C₅₀ et HAP (E12 [1,80 – 2,40 m]) ont été identifiés en périphérie du secteur de PO7 (Terrapex). Par contre, étant donné les contaminants recensés en F6 (COV) et la profondeur où logent les sols « A-B » en E12 (1,80 - 2,40 m), NCL Envirotek inc. concluait que ces contaminations ne sont pas liées à celle observée en PO7 et apparaissent être ponctuelles. Par conséquent, NCL Envirotek inc. considérait que la superficie occupée par ces sols contaminés autour de chacun des forages consiste en un cercle de 5 m de rayon (± 78,5 m²). Puisque l'épaisseur associée à cette contamination est de 60 cm, le volume de sols « A-B » présents dans chacun de ces secteurs est d'environ 47 m³ (ou 94 t.m.).

- Remblai du secteur nord de l'édifice (F8 et F7) et les sols naturels au nord de l'édifice (PO4 et F5), sols affectés par le soufre

Des sols « >C » et « B-C » en soufre ont été identifiés dans les remblais et sols naturels des secteurs nord de l'édifice et sud du stationnement extérieur (secteurs des forages PO4 [3,05-3,66 m, sols naturels], F5 [3,05-3,66 m, sols naturels], F20 [0,08-0,51 m, remblai de surface], F7 [0,61-1,22 m, remblai de surface] et F8 [0,61-1,22 m, remblai de surface] de Terrapex). Toutefois, les essais TDPAS réalisés sur certains de ces échantillons contaminés ont révélé des résultats négatifs. Par ailleurs, le fait que ces « contaminations » en soufre aient été aussi retrouvées dans les sols naturels (P04 et F5) confirment que les résultats du TDPAS indiquent la présence de sols naturels contenant une teneur élevée en soufre. Par conséquent, et puisque aucun autre contaminant en concentration supérieure à A n'a été rencontré dans ces sols affectés par le soufre, NCL Envirotek inc. considèrerait que les sols de ces secteurs, présents entre 0,61 et 3,66 m, doivent être gérés comme des sols de niveau « A-B ». Selon une estimation sommaire, ces secteurs cumulent une superficie de ±1 960 m² (pour un volume estimé de 1 176 m³ ou 2 352 t.m.).

Au total, la quantité de sols « A-B » de cette section s'élève à 5 318 m³ et 10 636 tonnes métriques.

Sols contaminés >C :

Quant aux sols >C, ces derniers ont été caractérisés et localisés par Terrapex et doivent aussi être excavés et éliminés dans des sites autorisés par le MDDEP. Ces travaux de décontamination devront se conformer au plan de réhabilitation déjà approuvé par le MDDEP. Les quantités de sols >C suivantes avaient été évaluées par Terrapex :

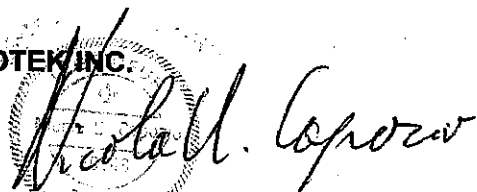
Zone	Paramètres	Impacts		
		Surface estimée (m ²)	Volume estimé (m ³)	Tonnes métriques
Zone A	Soufre	voir section précédente, sols A-B	--	--
Zone B	Hydrocarbures	175	160	320
Zone C	Phtalates	300	180	360
Zone D	HP C ₁₀ C ₅₀	250	150	300
Zone E	HAP	196	67	134
Zone F	HAP	239	81	162
Zone G	HAP	151	54	108
Zone H	HAP	157	47	94
TOTAL «>C»		1 468	739	1 478

Deux emplacements reconnus comme contaminés sont proches de la limite de propriété. Il s'agit de la zone F et de la zone H. Dans le premier cas, la contamination est reliée à la mise en place de la structure de la voie ferrée (ES3, Terrapex, 0,0-0,03 m de profondeur, contamination « >C » en HAP). Dans le deuxième cas, la contamination est aéroportée (ES6, Terrapex, 0,0-0,30 de profondeur, contamination « >C » en HAP).

En ce qui concerne la zone F, cette contamination est de nature historique et probablement présente le long de la voie ferrée plus au sud. Pour ce qui est de la zone J, la contamination, aéroportée et de nature ponctuelle sur la propriété, ne dépasse probablement pas la clôture du terrain. Par la suite, on retrouve la portion du site affectée par un droit de passage en faveur d'Hydro-Québec et la propriété de la voie ferrée. Ainsi, dans un cas comme dans l'autre, NCL Envirotek inc. concluait que les contaminations existantes ne sont pas susceptibles de contaminer le voisin et, par conséquent, un avis au voisin n'est pas nécessaire.

Ce résumé a été préparé par Messieurs Jean-Sébastien Boyer et Nicola U. Capozio, ingénieurs.

NCL
ENVIROTEK INC.



NICOLA U. CAPOZIO, ING.

EXPERT # 145

27 MARS 2012

Contresigné par Marco MUSTO, président de 9199-8393 Québec Inc. et par Giuseppe PANZERA, président de Panzera Holding Inc. à Montréal, Province de Québec, ce quatre avril deux mille douze (2012) .

9199-8393



Marco Musto

Panzera Holding Inc.



Giuseppe PANZERA