

2018-02-12 9:00

Heure : minute

Energie et Ressources
naturelles
Québec

23 649 770

Bordereau d'inscription



1005633413

Me Chantal Stachtchenko
11281, Boulevard Albert-Hudon
Montréal (Québec) H1G 3J5

Information sur le document

| | |
|-------------------------------|-----------------------|
| Circonscription foncière : | Montréal |
| Date du document : | 2018-02-09 |
| Réquisition : | Droits (Acte au long) |
| Forme légale : | Sous seing privé |
| Nature : | Avis de contamination |
| Propriétaire : | 9257-2445 QUÉBEC INC. |
| Date d'impression : | 2018-02-09 |
| Date limite de présentation : | 2018-08-08 |

23 649 770

AVIS DE CONTAMINATION

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

CIRCONSCRIPTION FONCIÈRE DE MONTRÉAL

Montréal, ce trente-et-unième (31^e) jour de janvier de l'an deux mille dix-huit (2018).

COMPARAÎT : 9257-2445 QUÉBEC INC., une personne morale légalement constituée, ayant son siège au 11 281, boulevard Albert-Hudon, à Montréal, province de Québec, H1G 3J5, agissant et représentée aux présentes par Luc Blais et Chantal Stachtchenko, représentants dûment autorisés tel qu'ils le déclarent.

(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 des études 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*, R.L.R.Q. c. Q-2.

1. DÉSIGNATION DE L'IMMEUBLE

Un terrain connu et désigné comme étant le lot UN MILLION NEUF CENT QUATRE-VINGT-SEIZE MILLE QUATRE CENT SOIXANTE-TREIZE (1 996 473), au cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal, portant l'adresse civique 10 285, boulevard Saint-Laurent, ville de Montréal, province de Québec (ci-après « **l'Immeuble** »).

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

9257-2445 Québec inc. 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 18 905 148.

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

L'immeuble est situé dans la ville de Montréal et fait partie de la zone C.2C, H du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Ahuntsic-Cartierville (01-274), laquelle permet la tenue des usages résidentiels, de commerces et de services en secteur de faible intensité commerciale.

4. RÉSUMÉ DES ÉTUDES DE CARACTÉRISATION

Le résumé ci-joint des études de caractérisation :

- Évaluation environnementale de site Phase I, Propriété localisée au 10 285, boulevard Saint-Laurent, à Montréal (arr. Ahuntsic/Cartierville), Québec, Arcadis Canada Inc., Numéro de projet: 101875-000, 8 mars 2016;
- Addenda au rapport d'évaluation environnementale de site Phase I, 10 285, boulevard Saint-Laurent, à Montréal (arr. Ahuntsic/Cartierville), Québec, Arcadis Canada Inc., 8 mars 2016, Numéro de projet : 101875-000, Arcadis Canada Inc., Numéro de projet : 101875-002, 24 octobre 2017;
- Caractérisation environnementale Phase II, Propriété localisée au 10 285, boulevard Saint-Laurent, à Montréal (arr. Ahuntsic/Cartierville), Québec, Arcadis Canada Inc., Numéro de projet: 101875-001, 11 mars 2016; et
- Caractérisation environnementale complémentaire de site Phase III, AC-10173, Propriété localisée au 10 285, boulevard Saint-Laurent, à Montréal (arr. Ahuntsic/Cartierville), Québec, Arcadis Canada Inc., Numéro de projet: 101875-002, 3 novembre 2017;

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'usage 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 Virginie Renty, en date du six (6) novembre deux mille dix-sept (2017), dont original du formulaire d'attestation est annexé au présent avis.

5. **MODALITÉ PARTICULIÈRE DE L'AVIS DE CONTAMINATION**

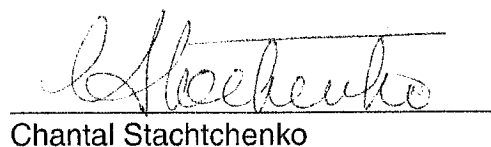
Le présent avis demeure en vigueur tant et aussi longtemps qu'un avis de décontamination n'a pas été inscrit sur le registre contre l'Immeuble, ou partie de celui-ci.

EN FOI DE QUOI, LE COMPARANT A SIGNÉ À MONTRÉAL, PROVINCE DE QUÉBEC, ce NEUVIÈME (9^e) jour de février de l'an deux mille dix-huit (2018).

9257-2445 QUÉBEC INC.

Par :


Luc-Blais


Chantal Stachtchenko

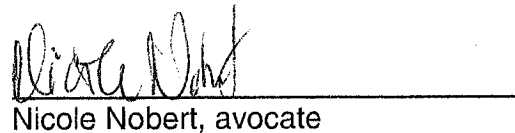
ATTESTATION

Je, soussignée, Nicole Nobert, avocate, 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 NEUVIÈME (9^e) jour de février deux mille dix-huit (2018).

Nom : Nicole Nobert
Qualité : Avocate
Adresse : 11281, boulevard Albert-Hudon
Montréal (Québec) H1G 3J5


Nicole Nobert, avocate

FORMULAIRE D'ATTESTATION

RÉSUMÉ DE L'ÉTUDE DE CARACTÉRISATION

| | |
|--|--|
| 1. LOCALISATION DU TERRAIN | |
| Adresse : 10 285, boulevard Saint-Laurent à Montréal (arr. Ahuntsic/Cartierville), QC. | |
| N ^{os} de lots : 1 996 473 | Coordonnées : DEG.DEC.NAD83 Latitude : 45° 32' 55,23'' Longitude : 73° 39' 51,59'' |
| Nom du cadastre : cadastre du Québec | |
| 2. IDENTIFICATION DU PROPRIÉTAIRE <input checked="" type="checkbox"/> OU DU LOCATAIRE <input type="checkbox"/> | |
| Nom : Éric Perreault | |
| Nom de l'entreprise : 9257-2445 Québec Inc. (Sobeys Québec Inc.) | |
| Adresse : 11281, boul. Albert-Hudon, Montréal-Nord, QC | Code postal : H1G 3J5 |
| N ^o de téléphone : 514-324-1010 poste 3690 | N ^o de télécopieur : 514-324-2789 |
| 3. IDENTIFICATION DU DOCUMENT ATTESTÉ | |
| Titre : Résumé de la caractérisation environnementale – Site AC-10173 – 10 285, boulevard Saint-Laurent (arr. Ahuntsic/Cartierville), Québec. - Lot 1 996 473 du cadastre du Québec – Coordonnées géographiques: latitude: 45° 32' 55,23" N et longitude: 73° 39' 51,59 O - Projet No 101875-002 | |
| Firme : Arcadis Canada Inc. | |
| Auteur : Virginie Renty, ing. | Date : 6 novembre 2017 |

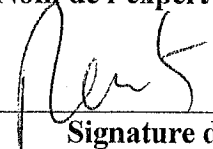
Après vérification, j'atteste que le résumé représente bien le contenu de l'étude de caractérisation et est conforme aux exigences du *Guide de caractérisation des terrains* du ministère du Développement durable, de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques.

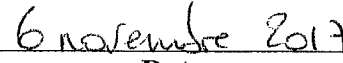
VIRGINIE RENTY

232

Nom de l'expert (en lettres moulées)

Numéro d'identification
de l'expert


Signature de l'expert


Date

p. j. Résumé de l'étude de caractérisation



Longueuil, le 6 novembre 2017

Monsieur Éric Perreault, ing.
Directeur principal, aménagement commercial et environnement
Sobeys Québec Inc. (9257 2445 Québec Inc.)
11281, boul. Albert-Hudon
Montréal-Nord (Québec) H1G 3J5

OBJET : Résumé de la caractérisation environnementale
Site AC-10173 - 10 285, boulevard Saint-Laurent à Montréal
(arr. Ahuntsic/Cartierville), Québec – Lot N° 1 996 473 du cadastre du Québec
Coordonnées géographiques: latitude: 45° 32' 55,23" N et longitude: 73° 39' 51,59 O
Projet No 101875-002

Monsieur Perreault,

Dans le cadre de l'enregistrement d'un avis de contamination pour la propriété mentionnée en rubrique, dont le propriétaire est 9257-2445 Québec Inc. (Sobeys Québec Inc.), voici le résumé de l'étude de caractérisation des sols et de l'eau souterraine réalisée.

Le présent résumé suit la forme proposée à la section 4 du modèle d'avis de contamination préparé et validé par les conseillers juridiques de la Direction générale du Registre foncier du Québec, disponible sur le site internet du ministère du Développement durable, de l'Environnement et de la Lutte aux changements climatiques du Québec (MDDELCC).

(4.0) Le résumé inclut les études de caractérisation suivantes :

- Rapport intitulé : Évaluation environnementale de site Phase I, Propriété localisée au 10285, boulevard Saint-Laurent à Montréal (arr. Ahuntsic/Cartierville), QC, Arcadis Canada Inc., No Projet: 101875-000, 8 mars 2016 ;
- Rapport intitulé : Addenda au rapport d'évaluation environnementale de site Phase I, 10285, boulevard Saint-Laurent, Montréal (arr. Ahuntsic/Cartierville), Québec, Arcadis Canada Inc., 8 mars 2016. Numéro de projet : 101875-000, Arcadis Canada Inc., No Projet : 101875-002, 24 octobre 2017,

825, boulevard Guimond, bureau 120, Longueuil, Québec. J4G 2M7
Tél. (450) 674-2207 Téléc. (450) 674-2217

- Rapport intitulé : Caractérisation environnementale Phase II, Propriété localisée au 10 285, boulevard Saint-Laurent à Montréal (arr. Ahuntsic/Cartierville), QC, Arcadis Canada Inc., No Projet: 101875-001, 11 mars 2016 ; et,
- Rapport intitulé : Caractérisation environnementale complémentaire de site Phase III, AC-10173, Propriété localisée au 10 285, boulevard Saint-Laurent à Montréal (arr. Ahuntsic/ Cartierville), QC, Arcadis Canada Inc., No Projet: 101875-002, 3 novembre 2017.

- (4.1) Les travaux de caractérisation environnementale ont été réalisés en deux phases, soit entre les 9 janvier et 11 mars 2016, et entre les 10 et 17 octobre 2017. Les travaux de caractérisation de types Phase II et Phase III ont consisté en la réalisation de neuf (9) forages extérieurs, dont sept (7) ont été convertis en puits d'observation, et de six (6) forages intérieurs. Les travaux ont également inclus l'échantillonnage des sols en continu dans les sondages effectués au pourtour des actuels et anciens équipements pétroliers ainsi qu'à l'intérieur du garage de mécanique, et l'échantillonnage de l'eau souterraine au droit des sept (7) puits d'observation aménagés.

Selon les résultats d'analyses obtenus à la fin des travaux de caractérisation environnementale, les sols présents sur le site à l'étude ne respectent pas les valeurs limites de l'Annexe I du Règlement sur la protection et la réhabilitation des terrains (RPRT) pour les hydrocarbures pétroliers C₁₀-C₅₀, les composés BTEX (benzène, toluène, éthylbenzène et xylènes) et les hydrocarbures aromatiques polycycliques (HAP) et ce, pour un zonage mixte du site (zonage C.2C,H) permettant des usages résidentiels, de commerces et de services en secteur de faible intensité commerciale.

En effet, selon les résultats d'analyses chimiques effectuées sur les 15 échantillons de sol (incluant les duplicata) prélevés lors de la caractérisation intrusive dans le secteur du bâtiment où s'effectuaient les activités d'entretien mécanique, six (6) échantillons prélevés ont montré des concentrations en HP C₁₀-C₅₀ et/ou en HAP supérieures aux valeurs limites de l'Annexe I du RPRT.

Également, plusieurs échantillons prélevés dans le secteur occupé par les activités de distribution de carburant (fosse des réservoirs de carburant) ont indiqué des teneurs en HAP (méthyl-1 naphthalène et diméthyl-1,3 naphthalène) et/ou en HP C₁₀-C₅₀ supérieures aux valeurs limites de l'Annexe I du RPRT et des teneurs en composés BTEX supérieures aux valeurs des Annexes I et/ou II, voire même de l'Annexe I du règlement sur l'enfouissement des sols contaminés (RESC), dans certains cas.

- (4.2) Selon le Service de l'urbanisme de la ville de Montréal, la propriété est zonée mixte (C.2C, H) permettant des usages résidentiels, de commerces et de services en secteur de faible intensité commerciale. Les valeurs limites de l'Annexe I du Règlement sur la protection et la réhabilitation des terrains sont donc applicables au terrain.

- (4.3) La propriété à l'étude abritait des activités de distribution de carburant (station-service) et d'entretien mécanique de la bannière Shell depuis le début des années 1950. Les activités de la station-service ont cessé le 30 septembre 2017.

Selon la recherche historique, le bâtiment actuel aurait été érigé en 1961. Ce bâtiment a remplacé un ancien bâtiment qui était présent au centre du site. Cet ancien immeuble aurait été érigé vers le début des années 1950 et abritait déjà un garage d'entretien mécanique et une station-service. Avant le début des années 1950, le site était vacant.

À l'endroit de la propriété, on note un bâtiment d'un étage sans sous-sol situé dans la portion nord-est de la propriété tandis qu'un îlot de pompes distributrices d'essence est localisé le long du boulevard Saint-Laurent, soit du côté sud-ouest de la propriété. À l'intérieur du bâtiment, on note une aire de réception de la clientèle, une aire de service d'entretien et de réparation mécanique équipée de six baies de service, un bureau, une aire d'entreposage et des cabinets d'aisances. Mentionnons que ces baies de service abritent des vérins hydrauliques et un puits d'accès mécanique. Le bâtiment est chauffé via une fournaise à air pulsé alimentée en gaz naturel depuis décembre 2000. Avant cette date, une fournaise alimentée en huile à chauffage par un réservoir souterrain enfoui du côté nord-ouest du bâtiment était en fonction.

Hormis les actuels équipements pétroliers, il y aurait eu au moins deux anciennes générations de réservoirs souterrains de carburant depuis l'ouverture de la station-service au début des années 1950. Selon les documents historiques consultés, quatre réservoirs étaient enfouis au nord-ouest d'un ancien bâtiment érigé au centre du site à l'étude. Par ailleurs, un plan de 1967 indique la présence d'un seul réservoir souterrain au coin ouest du site à l'étude, à l'emplacement de l'actuelle fosse des réservoirs souterrains d'essence. Aucune information n'a été retracée pour la période comprise entre 1967 où un réservoir est noté sur le plan d'assurance-incendie de cette même année et 1986, date d'installation des actuels réservoirs souterrains d'essence.

Par ailleurs, durant la période comprise entre 1986 et 2000, un réservoir souterrain d'huile à chauffage en fibre de verre d'une capacité de 4 500 litres était présent au nord-ouest de l'immeuble à l'étude. Également, entre 1986 et 2004, un réservoir souterrain d'huiles usées en fibre de verre d'une capacité de 2 273 litres était installé au nord-est du bâtiment.

Actuellement, outre le bâtiment, les infrastructures suivantes sont notées à l'endroit du site :

- Trois réservoirs souterrains d'essence en fibre de verre d'une capacité unitaire de 31 822 litres enfouis à l'ouest du site. Selon les informations obtenues, ces réservoirs souterrains ont été installés vers 1986 ;
- Un tablier de béton comprenant un îlot de pompes distributrices d'essence, localisé le long du boulevard Saint-Laurent, soit du côté sud-ouest de la propriété ;
- Toute la tuyauterie associée ;

- Quatre vérins hydrauliques à simple piston et un puits d'accès mécanique au niveau du garage d'entretien mécanique ;
- Une aire d'entreposage de matières dangereuses dans le bâtiment ;
- Des réservoirs de type établi servant à l'entreposage d'huile neuve et d'huiles usées ; et,
- Un intercepteur d'huile et d'eau présent dans le garage d'entretien mécanique.

(4.4) Le terrain a une superficie totale de 1 953,8 mètres carrés. Des sols en excès des valeurs limites des Annexes I et II du RPRT et dans certains cas, en excès des valeurs de l'annexe I du RESC, sont présents sur environ 30 % de la propriété. Les zones (5) où des sols contaminés ont été notés sont associées aux anciennes activités de distribution de carburant (fosse des réservoirs), et aux activités d'entretien mécanique (à l'intérieur du bâtiment, au niveau de vérins et du côté sud-ouest du bâtiment).

Le volume total de sols contaminés à des niveaux qui se situent au-delà des valeurs de l'Annexe I du RPRT a été estimé à environ 1 120 m³. De ces 1 120 m³, 750 m³ excèdent les valeurs de l'Annexe I du RPRT et 370 m³ excèdent les valeurs limites de l'Annexe II du RPRT (et les valeurs limites de l'annexe I du RESC). Les sols contaminés couvrent une superficie de 580 m², et se situent à des profondeurs allant de 0,1 à 4,5 m de profondeur selon les endroits.

(4.5) Aucun hydrocarbure en phase non aqueuse n'a été noté au droit des sept puits d'observation aménagés au courant des présents travaux. L'ensemble des résultats analytiques des échantillons d'eau souterraine prélevés en octobre 2017 a montré des concentrations en hydrocarbures pétroliers C₁₀-C₅₀, en composés BTEX/COV, en HAP et en métaux (Cd, Cr, Cu, Ni, Pb et Zn) inférieures critères applicables, de même qu'au seuil d'alerte de 70 %.

Ainsi, aucune contamination de l'eau souterraine au-delà des critères applicables n'a été identifiée à l'endroit des puits d'observation installés en périphérie des sources potentielles/réelles de contamination ciblées.

(4.6) Selon le *Système d'information hydrogéologique* (SIH) du MDDELCC, aucun puits d'approvisionnement en eau souterraine n'est présent dans un rayon d'un kilomètre de la propriété à l'étude. Selon la carte hydrogéologique de l'Île-de-Montréal, et des Îles Perrot et Bizard (A. Bériault et G. Simard, 1978, Service des eaux souterraines), deux anciens puits exploités pour fins industrielles, commerciales ou communautaires sont présents dans un rayon d'un kilomètre du site à l'étude. Selon des informations obtenues du Service de l'eau, Direction de la gestion stratégique des réseaux d'eau - DGSRE- Unité Nord de la ville de Montréal, aucun puits d'approvisionnement en eau potable n'est présent dans un rayon d'un kilomètre du site à l'étude, l'ensemble du secteur étant desservi par l'aqueduc municipal. Finalement, selon le MDDELCC dans la région de Montréal, près de 100 % de la population montréalaise est alimentée par eau de surface. Sur le territoire de la CMM, seul le réseau de distribution d'eau potable localisé sur l'île Bizard est alimenté par eau souterraine.

Ainsi, il n'y a aucun puits servant à l'alimentation en eau potable sur le terrain à l'étude ni dans un rayon d'un kilomètre.

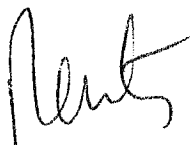
Par ailleurs, l'arrondissement Ahuntsic/Cartierville est alimenté en eau potable à partir des usines Charles J.-des Bailleurs ou Atwater. Ces usines puisent l'eau via la prise d'eau municipale située dans le fleuve Saint-Laurent, à la hauteur de l'arrondissement LaSalle, soit à environ 15 km au sud-est du site.

Finalement, la rivière Des-Prairies est située à environ 1 km au nord-ouest du site à l'étude.

Ce résumé est attesté par madame Virginie Renty en date du 6 novembre 2017, dont copie conforme du formulaire d'attestation est annexée.

En espérant le tout à votre satisfaction, nous vous prions d'agréer, Monsieur Perreault, l'expression de nos sentiments les meilleurs.

Arcadis Canada Inc.



Virginie Renty, ing. ÉESA
Directrice de projets