

Énergie et Ressources
naturelles

Québec 

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

Je certifie que la réquisition présentée le 2017-02-23 à 13:07 a été inscrite au Livre foncier de la circonscription foncière de Montréal sous le numéro 22 915 828.

Le fichier de signature électronique ECACL22_915_828.sig, qui accompagne ce document, émis par M^e **Stéphanie Cashman-Pelletier**, L'Officier de la publicité foncière du Québec, atteste que la transmission du document est sans altération et que celui-ci provient du Registre foncier.

Identification de la réquisition

Mode de présentation :	Avis	
Forme :	Sous seing privé	
Nature générale :	Avis de contamination	
Nom des parties :	Requérant	9025-3618 Québec Inc.

AVIS DE CONTAMINATION

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

CIRCONSCRIPTION FONCIÈRE DE MONTRÉAL

Laval, ce seizième jour (16^e) jour de février de l'an deux mille dix-sept (2017).

COMPARAÏT : **9025-3618 QUÉBEC INC.**, personne morale légalement constituée, ayant son siège social situé au 79, avenue Prince-Edward, Pointe-Claire, Québec, H9R 4C6, agissant aux présentes et représentée par Giovanni FERRUCCI, son président, dûment autorisé par une résolution du conseil d'administration du seize février deux mille dix-sept (2017-02-16).

(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* (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* (chapitre Q-2).

1. DÉSIGNATION DU TERRAIN

Un terrain ou emplacement connu et désigné comme étant :

- 1.1 Le lot UN MILLION SEPT CENT QUARANTE-QUATRE MILLE DEUX CENT SOIXANTE-DEUX (1 744 262) du cadastre du Québec, de la circonscription foncière de Montréal; et
- 1.2 portant l'adresse civique 2715, rue Fleury Est, dans la ville de Montréal (Québec) H2B 1L9.

(ci-après « l'immeuble »)

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

9025-3618 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 4 815 934 et son adresse est 79, avenue Prince-Edward, Pointe-Claire, Québec, H9R 4C6.

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

Le terrain est situé dans la municipalité de Montréal et les utilisations suivantes, soit résidentielle et commerciale, sont autorisées 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 CARACTÉRISATION ENVIRONNEMENTALE SUPPLÉMENTAIRE - PHASE III; numéros de référence EV-15266-1 et 2 et EV-15124-2 et 3, daté du 30 janvier 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'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;

RÉSUMÉ DU RAPPORT

« Caractérisation environnementale supplémentaire – Phase III »

(Par *NCL Envirotek inc.*, N/Réf. : EV-15124-3 et EV-15266-1 et 2, 15 septembre 2016)

À la demande de M. Denis Robineault, représentant la compagnie **Group Investment LNR ltd**, dont le siège social est situé au 3990, rue Jarry Est à Montréal, Québec, H1Z 0A5, et de M. Giovanni Ferrucci, représentant l'entreprise **9025-3618 Québec inc.** dont le siège social est situé au 79, avenue Prince-Edward à Pointe-Claire, Québec, H9R 4C6, **NCL Envirotek inc.** a effectué une caractérisation environnementale des sols et des eaux souterraines de type Phase III pour la propriété située au 2715, rue Fleury Est à Montréal, Québec (coordonnées : 73° 38' 45,32" Ouest, 45° 34' 40,72" Nord) et correspondant au lot 1 744 262 du cadastre du Québec. Lors de l'étude, le site était la propriété de l'entreprise **9025-3618 Québec inc.** Soulignons que M. Denis Robineault est désigné comme étant l'acheteur promettant du site étudié.

Ces travaux ont été précédés par une Phase I, de *Gestenv* le 11 juin 2015, et par une Phase II, de *NCL Envirotek inc.*, le 6 janvier 2016.

L'étude de Phase I avait permis de reconnaître que le site étudié était exposé à des risques significatifs, lesquels sont attribuables à :

- D'anciennes activités de distribution de produits pétroliers (station-service). Cette activité a cessé durant 2015;
- D'anciennes activités de garage mécanique. Actuellement on retrouve un séparateur d'huile et deux (2) vérins hydrauliques souterrains dans le bâtiment ainsi qu'un (1) puisard;
- Trois (3) actuels réservoirs souterrains d'essence et un (1) réservoir souterrain de diesel, situés à l'ouest du bâtiment;
- Un (1) îlot des pompes situé au sud du bâtiment et comprenant trois (3) distributrices reliées aux réservoirs souterrains par des conduites souterraines;
- Deux (2) réservoirs hors-sols : l'un contenant des huiles usées (coin nord-est du bâtiment) et l'autre contenant du mazout (coin nord-ouest) sont actuellement présents sur le site;
- Anciennement, deux (2) réservoirs souterrains contenant des huiles usées et du mazout, respectivement, étaient présents, l'un au nord du bâtiment et l'autre à l'intérieur;
- Présence de remblais dans le secteur des réservoirs souterrains.

Sur la base de tous ces faits et éléments, *Gestenv* recommandait qu'une étude d'évaluation environnementale de site – Phase II soit réalisée sur ce site.



L'étude de Phase II avait permis d'obtenir les résultats suivants :

- Un total de dix (10) forages, identifiés F1 à F10, a été réalisé les 4, 5 et 6 novembre 2015;
- L'emplacement des forages a été choisi afin d'étudier tous les éléments de risque mentionnés dans l'ÉES- Phase I de *Gestenv* (équipements actuels et passés de la station-service et de l'atelier mécanique) (N/Réf. : 25429 / D-1668, 11 juin 2016);
- Trois (3) forages ont été convertis en puits d'observation de l'eau souterraine afin d'analyser les conditions hydrogéologiques sur le site étudié et d'évaluer la qualité environnementale de l'eau souterraine;
- Le roc n'a pas été atteint durant l'exécution des forages. Tous les forages ont été arrêtés à des profondeurs raisonnables en fonction de l'élément de risque de contamination devant être étudié par chacun des forages et dans des sols (remblais) où aucun indice organoleptique de contamination n'a été observé;
- Les échantillons de sols ont été soumis à l'une et/ou l'autre des analyses de détection des HP C₁₀-C₅₀, HAP, BTEX et/ou métaux;
- Tous les résultats des analyses chimiques des sols ont montré des concentrations des différents paramètres étudiés inférieures aux valeurs de l'annexe I du RPRT et même inférieures au niveau « A » des critères du Guide. Tous les sols étudiés sont conformes aux critères de la Politique et aux valeurs limites du RPRT pour un site dont l'usage le plus sensible prévu par le règlement de zonage de l'arrondissement est résidentiel;
- Le volume des sols contaminés dans la plage « A-B » a été estimé comme suit :
 - 23,2 t.m. de sols « A-B » par les métaux
 - 76,8 de sols « A-B » par les HAP
- Des sols possiblement contaminés pourraient être présents dans l'environnement immédiat et/ou sous les équipements pétroliers présents (réservoirs de carburants, îlots des pompes, vérins hydrauliques souterrains, séparateur ainsi que les conduite qui leurs sont associées;
- Selon la carte hydrogéologique de l'Île de Montréal et des Îles Perrot et Bizard, la nappe d'eau (classe IIIA), qui serait présente dans le roc, se situerait à une profondeur de 17 m et s'écoulerait vers le nord (i.e. vers la rivière des Prairies);
- Seul le puits POE-3 (F5) a présenté de l'eau, soit un niveau de 4,40 m sous la surface du sol (élévation 94,55 m). Ce puits fut purgé totalement et aucun indice organoleptique de contamination ne fut relevé. Par contre, aucune remontée d'eau ne fut identifiée et aucun prélèvement d'eau souterrain n'a pu être fait.

Selon les résultats obtenus, les sols de la propriété, aux endroits forés, sont conformes aux valeurs limites de l'annexe I du RPRT du MDDELCC (équivalentes aux critères génériques du niveau « B » du Guide d'intervention [2016] du MDDELCC) qui sont les limites maximales acceptables pour un usage résidentiel du site, tel qu'il est autorisé selon le règlement de zonage municipal actuel et tel qu'il est prévu d'être maintenu.

Quant à l'étude de Phase III, faisant l'objet de ce résumé, les travaux de reconnaissance se sont déroulés selon les trois (3) étapes suivantes :

- 1^o Caractérisation environnementale supplémentaire – Phase III (deux [2] forages);
- 2^o Enlèvement des réservoirs et analyses chimiques des parois d'excavation;
- 3^o Caractérisation complémentaire – Phase III (cinq [5] forages).

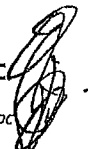
Les informations recueillies et les résultats obtenus, suite aux travaux de caractérisation environnementale, se résument comme suit :

- L'enlèvement de quatre (4) réservoirs souterrains de produits pétroliers;
- Les réservoirs ainsi que la tuyauterie, reliant les réservoirs à l'îlot des pompes, étaient en parfait état et sans fuite apparente;
- Un total de sept (7) forages, identifiés F16-2 à F16-8, ainsi que le prélèvement d'échantillons sur les parois de l'excavation pour l'enlèvement des réservoirs ont été réalisés entre le 5 mai et 6 juillet 2016;
- Trois (3) forages ont été convertis en puits d'observation de l'eau souterraine afin d'analyser les conditions hydrogéologiques sur le site étudié et d'évaluer la qualité environnementale de l'eau souterraine;
- La stratigraphie du site est constituée d'une épaisseur importante de remblai, qui atteint ± 18 m et ± 21 m dans les forages F16-4 et F16-6. Ce remblai, constitué surtout de sable, silt et gravier, est sans débris, déchet ou matière organique;
- Des essais de perméabilité ont été effectués dans le puits F16-5/PO16-5. Toutefois, la forte perméabilité du sol, à l'emplacement de ce forage (sable moyen avec traces de gravier), conjointement à la profondeur importante de la nappe d'eau (15,7 m), ont empêché la mesure de la variation de la tête hydraulique dans le temps. Ainsi, la perméabilité, basée sur la granulométrie, a été évaluée à 1×10^{-2} cm/sec. Puisque le gradient est évalué à 0,07, la vitesse de migration de l'eau souterraine est calculée à 717 m/an. L'écoulement se dirige vers le nord, vers la rivière des Prairies (voir isopièzes, annexe 2.0). Notons que l'écoulement de l'eau, à proximité de la limite de propriété au nord, ralenti et la vitesse de l'eau devient 92 m/an;
- L'eau souterraine se situe à des profondeurs variant d'un minimum de 12,3 à 15,7 m à partir de la surface du sol. Aucune phase flottante n'a été retrouvée sur l'eau souterraine. L'eau était odorante, surtout dans les forages F16-3, F16-4, F16-5 et F16-6 (faiblement).

Les échantillons de sols et de l'eau souterraine ont été analysés pour les hydrocarbures pétroliers (HP C₁₀-C₅₀) et/ou les hydrocarbures aromatiques polycycliques (HAP) et/ou les BTEX (Benzène, toluène, éthylbenzène, xylène), qui sont les paramètres usuellement étudiés dans le cadre d'une station-service. À des fins de vérification, une analyse de métaux a aussi été effectuée.

L'ensemble des résultats des analyses chimiques indiquent les faits suivants :

- **Les sols**
 - La contamination des sols est sous et à proximité immédiate des réservoirs;



- La contamination est descendue profondément dans les sols (jusqu'à ± 20 m, par endroit, et selon notre évaluation) à cause de la profondeur de la nappe d'eau (l'étendue latérale de la contamination est limitée);
- La concentration maximale de la contamination est située sous les trois (3) premiers réservoirs, qui étaient plus proches du bâtiment;
- Dans ce secteur, les sols, présents directement au contact et sous la dalle de béton, sont contaminés, indiquant ainsi qu'il s'agit d'une ancienne contamination;
- Le contaminant typique (à part quelques BTEX, surtout dans l'eau) est le naphthalène. Tous les autres hydrocarbures aromatiques polycycliques ont été dégradés, indiquant ainsi que la contamination existante sur ce site est ancienne.

– **L'eau**

- La contamination de l'eau est typiquement constituée de naphthalène, comme dans le sol, mais les BTEX sont présents. Notons que la contamination de l'eau est plus élevée sous la verticale des réservoirs, aux emplacements où les sols se sont révélés plus contaminés.

Le volume des sols contaminés a été estimé comme suit :

– **Au-dessus de l'eau, entre 4 et 15 m de profondeur :**

Les sols contaminés, sous et à proximité de l'emplacement des réservoirs, sont estimés à un total de $\pm 2\,500$ t.m., dont ± 300 t.m. sont contaminés par le BTEX (>a.I. RESC) et $\pm 2\,200$ t.m. sont contaminés « B-C » en BTEX, HAP et HP C₁₀-C₅₀.

– **Sous l'eau, entre 15 et 19 m de profondeur :**

Le calcul des quantités de sols contaminés sous l'eau est problématique du à la présence de remblai et à la non-uniformité du sol. Cependant, le volume estimé est de 500 à 1 000 t.m. de sols « B-C » (naphthalène), dont $\pm 10\%$ de ces sols seront >a.I. RESC.

Les épais remblais retrouvés sur le site sont de nature granulaire, sans débris, déchet ou matière organique. Ces remblais ne sont pas susceptibles de générer de biogaz.

À cause des règlements du ministère (2003) et de la cessation de l'activité visée en 2016, le site doit être réhabilité au critère « B » (résidentiel) ou de l'annexe I du RPRT.

Selon les résultats obtenus, la contamination présente provient d'une génération de réservoirs existants sur ce site avant la mise en place de la dalle de béton (début des années 1975), retrouvée sous les réservoirs enlevés.

Sans l'enlèvement de la contamination (une étude toxicologique sera nécessaire), toute construction future sur le site devra être équipée, sous le bâtiment, d'un coussin granulaire, avec des tuyaux de captage de gaz reliés à des évènements (sur les côtés du bâtiment). Une double couche de polyéthylène résistante devra être placée sur la dalle. Ces recommandations découlent de la présence de BTEX (volatils) dans les sols, en profondeur. Les mesures de protection pour le bâtiment, mentionnées précédemment, deviennent non nécessaires dans le cas où les sols et l'eau du site sont décontaminés par excavation ou par traitement (oxydation chimique, par exemple).

FORMULAIRE D'ATTESTATION
RÉSUMÉ DE L'ÉTUDE DE CARACTÉRISATION

1. LOCALISATION DU TERRAIN	
Adresse : 2715, Rue Fleury Est, Montréal (Québec)	
N° de lot : 1 744 262	Coordonnées : DEG.DEC.NAD83 Latitude : 45° 34' 40.72" Longitude : 73° 38' 45.32"
Nom du cadastre : du Québec	
2. IDENTIFICATION DU PROPRIÉTAIRE <input type="checkbox"/> OU DU LOCATAIRE <input type="checkbox"/>	
Nom : Monsieur Giovanni Ferrucci	
Nom de l'entreprise : 9025-3618 Québec inc.	
Adresse : 79, avenue Prince-Edward, Pointe-Claire (Québec)	Code postal : H9R 4C6
N° de téléphone : 514 229-9978	N° de télécopieur :
3. IDENTIFICATION DU DOCUMENT ATTESTÉ	
Titre : Caractérisation environnementale supplémentaire – Phase III	
Firme : NCL Envirotek inc.	
Auteur : Nicola U. Capozio, ing.	Date : 15 septembre 2016

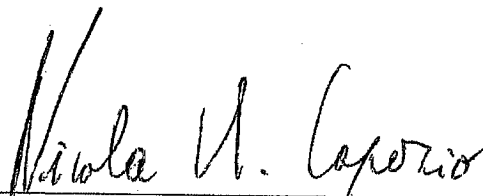
Après vérification, j'atteste que le résumé représente bien le contenu de l'étude de caractérisation et est conforme aux exigences du *Guide de caractérisation des terrains* du ministère du Développement durable, de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques.

NICOLA U. CAPOZIO

Nom de l'expert (en lettres moulées)

145

Numéro d'identification
de l'expert



Signature de l'expert

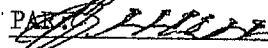
30 janvier 2017

Date

9025-3618 QUEBEC INC.

p. j. Résumé de l'étude de caractérisation

VRAIE COPIE


Giovanni FERRUCCI

Index des immeubles - Section informatisée

Index des Immeubles

Circoscription foncière : Montréal
Cadastre : Cadastre du Québec
Lot : 1 744 262
Date d'établissement : 2000-11-06
Plan : Liste des plans
Concordance :

Dates de mise à jour du Registre
Droits : 2017-02-23 16:00
Radiations : 2017-02-07 10:59

Soumis à l'article 19 de la Loi sur le cadastre

Date de présentation d'inscription	Numéro	Nature de l'acte	Qualité	Nom des parties	Remarques	Avis d'adresse	Radiations
2017-02-23	22 915 828	Avis de contamination	Requérant	9025-3618 Québec Inc.			
2012-02-01	18 806 724	Modification d'un bail	Locataire	La COOP Fédérée 9025-3618 Québec Inc.	Réf. : 4 822 951		
2000-11-06	A 09:00 DEPOSE, CF LOT (S) REMPLACE (S), (RENOVATION) 126-243, 126-244, 127-330, 127-331, 127-332 127-333 PAROISSE DE SAULT-AU-RECOLLET						