

AVIS DE CONTAMINATION

CIRCONSCRIPTION FONCIÈRE
DE LAVAL

COMPARAÎT :

Yolaine FORTIER, domiciliée au 2967, Rang Saint-André, Saint-Cuthbert, province de Québec J0K 2C0, en sa qualité de liquidatrice de la Succession Maurice FORTIER.

LAQUELLE DONNE LE PRÉSENT AVIS et demande à l'officier du bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Laval d'inscrire sur le registre le présent avis de contamination concernant le terrain désigné ci-après, 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* (R.R.Q., c. 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*, L.R.Q. c. Q-2.

1. DÉSIGNATION DU TERRAIN

a) Un emplacement connu et désigné comme étant le lot numéro **UN MILLION SOIXANTE-HUIT MILLE CENT TRENTE ET UN (1 068 131)** du cadastre du Québec, dans la circonscription foncière de Laval.

b) Un emplacement connu et désigné comme étant le lot numéro **UN MILLION SOIXANTE-DIX MILLE CENT VINGT-DEUX (1 070 122)** du cadastre du Québec, dans la circonscription foncière de Laval.

Adresse : 671 boulevard des Laurentides, Laval, province de Québec, H7G 2V8, Canada.

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

La **Succession de Maurice FORTIER**, représentée par la soussignée, en qualité de liquidateur successoral, est propriétaire de l'immeuble en vertu du titre de propriété de ce dernier publié au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Laval sous le numéro 570 414 et son adresse était le 5198, rue de la Fabrique, Laval, province de Québec, H7C 1E6, Canada.

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

L'emplacement est situé dans la ville de Laval et l'utilisation suivante est autorisée sur le terrain ci-dessus désigné en vertu de la réglementation de zonage de cette municipalité :

- Bâtiment commercial/industriel léger dont le rez-de-chaussée est occupé par les activités d'usinage et le premier étage est occupé par de l'entreposage et des bureaux.

4. RÉSUMÉ DE L'ÉTUDE DE CARACTÉRISATION

Le résumé ci-joint de l'étude de caractérisation portant le numéro 322707 de Gibson WAMITHI, M.Sc., chargé de projet de GESTENV (NG2 inc.) daté du dix-sept octobre deux mille vingt-trois (17-10-2023) contresigné par la comparante, 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 signé par Gibson WAMITHI, M.Sc., chargé de projet de GESTENV (NG2 inc.) en date du dix-sept octobre deux mille vingt-trois (17-10-2023).

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, LA COMPARANTE A SIGNÉ à Laval, province de Québec, le dix-huit janvier deux mille vingt-quatre (2024):


Yolaine FORTIER

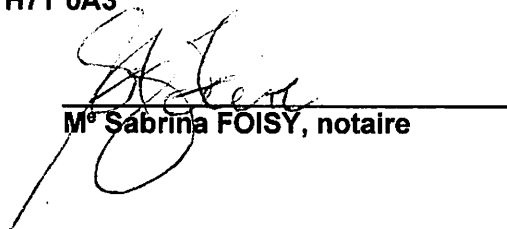
ATTESTATION

Je soussigné, notaire à Laval, province de Québec, déclare et atteste que:

- 1.- j'ai vérifié l'identité, la qualité et la capacité du Comparant ;
- 2.- le document traduit la volonté du Comparant ;
- 3.- le document est valide quant à sa forme.

Attesté à Laval, province de Québec, le dix-huit janvier deux mille vingt-quatre (2024).

Nom: Sabrina FOISY
Qualité: Notaire
Adresse: 655 Promenade du Centropolis, #215
Laval (Québec) H7T 0A3


M^e Sabrina FOISY, notaire

RÉSUMÉ DE L'ÉTUDE RÉALISÉE

Travaux de caractérisation environnementale des sols Phases I & II
671, boulevard des Laurentides, Laval (Québec). Réf. : 322707

| | |
|----------------------------|---|
| Localisation du terrain : | 671, boulevard des Laurentides, Laval (Québec) |
| Lots : | Lots 1 068 131 et 1 070 122, <i>Cadastre du Québec</i> |
| Coordonnées géographiques: | 45°34'24.92" N, 73°41'42.81" W (NAD 83) |
| Superficie : | 1 864,30 m ² |
| Zonage municipal actuel : | zonage de type mixte résidentiel et commercial (Code : T6.1 5054) |
| Zonage projeté : | zonage de type mixte résidentiel et commercial |
| Propriétaire actuel : | <i>Succession Maurice Fortier / Maurice Fortier</i> |

Portée de l'étude :

GESTENV (NG2 inc.) a été mandaté par madame Yolaine Fortier, exécutrice testamentaire de la *Succession Maurice Fortier*, afin d'entreprendre une *Évaluation environnementale de site Phases I et II* (ÉES –Phases I et II) dans le cadre de la cessation définitive d'une activité listée à l'annexe III du Règlement sur la protection et la réhabilitation des terrains (RPRT), soit un atelier d'usinage, situé à l'adresse municipale 671, boulevard des Laurentides, Laval (Québec) et identifié par les lots 1 068 131 et 1 070 122 du *Cadastre du Québec*.

En vertu de l'article 31.51 de la Loi sur la qualité de l'environnement, et considérant la nature de l'étude ainsi que les résultats obtenus, un avis de contamination doit être inscrit au Registre foncier.

L'étude de caractérisation a tout d'abord compris une Phase I qui a permis d'identifier les préoccupations environnementales suivantes : la présence d'activités commerciales/industrielles légères sur le site à l'étude soit des activités d'atelier d'usinage dans le bâtiment à l'étude entre 1985 et 2022; la présence d'un mode de chauffage à l'huile pour le bâtiment principal; et la présence d'activités de station-service et de garage mécanique voisines à l'ouest depuis au moins 1957.

L'ÉES – Phase II a été réalisée le cadre d'une « cessation d'activité » d'un atelier d'usinage, en application de l'article 31.51 de la Loi sur la qualité de l'environnement (LQE). Les travaux de l'ÉES – Phase II ont été réalisés les 10, 18, 19, 25 et 27 janvier et le 15 et 23 mars 2023, dans le but de brosser le portrait environnemental du site, plus spécifiquement dans les secteurs à risques environnementaux (potentiels ou réels), identifiés dans le cadre de l'ÉES – Phase I. Les travaux ont consisté en la réalisation de dix-neuf (19) forages exploratoires et l'aménagement de quatre (4) puits d'observation, identifiés PO-1 à PO-4. 101 échantillons, excluant les duplicatas de terrain ont été prélevés.

Description du site :

Le site à l'étude est situé dans la ville de Laval. Plus précisément, il est localisé le long du boulevard des Laurentides, à proximité de l'intersection entre le boulevard des Laurentides et la rue Saint-Louis. Le site à l'étude est identifié par les lots 1 068 131 et 1 070 122 du *Cadastre du Québec*, et possède une superficie de 1 864,30 m².

Au moment de l'étude, la propriété à l'étude consiste en un terrain asphalté, gazonné et en gravier sur lequel un bâtiment commercial/industriel léger est présent. Le rez-de-chaussée est occupé par les activités d'usinage, le premier étage est occupé pas de l'entreposage et des bureaux.

Brève historique du site :

Au moment de l'étude Phase I & II, le bâtiment sur le site à l'étude était vacant. Ce bâtiment aurait été construit en 1950.

Le bâtiment a été occupé par la compagnie *D & S Aviation Ltée* au moins entre 1957 et 1983. Cette entreprise opérait des activités de réparation et entretien de moteurs d'avions. À cette époque, les remises

extérieures présente sur le site à l'étude ont été utilisées, entre autres, pour l'entreposage de produits volatils par cette entreprise, laquelle nettoyait les pièces de moteur.

À partir de 1985, Monsieur Maurice Fortier a pris possession du site à l'étude pour y opérer ses activités d'atelier d'usinage (SCIAN 33271) avec fabrication de pièces métalliques selon le contrat des clients, et ce jusqu'en janvier 2022.

Le bâtiment principal a subi quelques agrandissements au fil des années, mais aurait sa forme actuelle depuis les années 1980. Le bâtiment utilise un mode de chauffage à l'huile depuis au moins 1971, où un réservoir souterrain de 500 gallons était utilisé. Présentement, trois réservoirs semi-enfouis extérieurs sont présents le long du mur sud du bâtiment. Ces réservoirs ont contenu de l'huile à chauffage, ainsi que de l'huile usée pour le chauffage du bâtiment. Un poêle à bois a également servi au chauffage du bâtiment, de même que l'utilisation de créosote, au moins en 1985. L'interprétation des informations disponibles et recueillies lors du volet ÉES – Phase I a permis d'établir que le terrain à l'étude est exposé à des risques environnementaux, lesquels ont été divisés en différents secteurs :

- ☛ **Secteur A :** Activités commerciales/industrielles légères sur le site à l'étude.
 - ☛ Activités d'atelier d'usinage dans le bâtiment à l'étude entre 1985 et 2022.
 - ☛ Présence d'un drain de plancher observé dans le bâtiment, présence de plusieurs machines de coupe, pliage, etc. à proximité de ce drain.
 - ☛ Entreposage antérieur de plusieurs barils ayant contenu certaines huiles dans la partie au sud du bâtiment principal.
 - ☛ Présence d'un compresseur dans une remise extérieure, lequel repose sur un revêtement de terre battue. Plusieurs taches noirâtres ont été observées autour du compresseur. Selon les documents d'assurance OPTA, un générateur à l'essence aurait également été à cet emplacement en 1977.
 - ☛ Activités antérieures de réparation et entretien de moteurs d'avions (peinture, ré-usinage) par l'entreprise *D & S Aviation Ltée*, au moins entre les années 1957 et 1983 :
 - ☛ De la peinture des pièces réusinées avait lieu dans le bâtiment selon un rapport d'inspection de 1977.
 - ☛ L'entreprise utilisait du varsol, un produit chimique volatil, dans ses activités, notamment pour le nettoyage des pièces. Un fût de 45 gallons était entreposé à l'extérieur. L'une des remises était utilisée pour l'entreposage de moteurs d'avion, tandis que l'autre était utilisée pour entreposer des produits volatils.
- ☛ **Secteur B :** Présence d'un mode de chauffage à l'huile pour le bâtiment principal.
 - ☛ Présence de trois réservoirs semi-enfouis ayant contenu au moins 10 000 litres d'huile selon les informations fournies. L'un de ces réservoirs serait d'une capacité totale de 500 gallons selon le rapport d'inspection de 1977. L'huile utilisée pour le chauffage aurait surtout été du mazout et des huiles usées, mais selon les documents d'assurance OPTA, de la créosote a également été utilisé pour le chauffage du bâtiment. Deux fournaies sont présentes à l'intérieur du bâtiment et le sol autour de la fournaise localisée dans la partie sud du bâtiment est taché d'huile.
- ☛ **Secteur C :** Présence d'activités de station-service et de garage mécanique voisines à l'ouest depuis au moins 1957.
 - ☛ Les réservoirs souterrains de produits pétroliers ont été localisés le long de la limite ouest du site à l'étude, et ce jusqu'environ 2015. L'îlot de pompes distributrices aurait toujours été entre le bâtiment du garage mécanique et le boulevard des Laurentides.
 - ☛ Un tuyau de remplissage ou d'évent a été observé au coin sud-est du bâtiment du garage mécanique, identifiant la présence suspectée d'un réservoir souterrain de produits pétroliers à moins de 5 m de la limite ouest du site à l'étude.
 - ☛ Un réservoir hors-sol de type « *tote tank* » d'une capacité de 1 000 litres est présent à moins de 5 m de la limite ouest du site à l'étude. Ce réservoir semble contenir les huiles usées du garage mécanique.

Valeurs limites réglementaire retenues pour les sols :

Les résultats analytiques des échantillons de sols ont été comparés aux valeurs limites applicables selon le *Règlement sur la protection et la réhabilitation des terrains*, ci-après appelé RPRT. D'après ce système de

classification, les actions correctrices requises et les niveaux acceptables de contamination sont basés sur la réglementation municipale de zonage du site à l'étude.

Selon la Ville de Laval, le zonage du site à l'étude est de zonage de type mixte résidentiel et commercial (Code : T6.1 5054). Les résultats des sols en place ont donc été comparés aux valeurs limites de l'Annexe I du RPRT.

Qualité environnementale des sols

Les résultats analytiques des échantillons de sols F1-C, F8-D, F13-B et F13-C, démontrent des concentrations en HAM, plus précisément en benzène et en chlorobenzène, supérieures aux valeurs limites des Annexes I et II du RPRT, voire même supérieures aux valeurs limites de l'Annexe I du RESC. De plus, les résultats analytiques de l'échantillon F2 -A ont montré la présence de concentrations en métaux, plus précisément en baryum, supérieures aux valeurs limites de l'Annexe I du RESC. Ces résultats ne sont pas conformes pour le zonage mixte de la propriété.

De plus, des concentrations en HAP, HAM, HP C₁₀-C₅₀ et métaux, comprises entre les valeurs de l'Annexe I et II du RPRT ont été notées au droit des échantillons F1-C, F2-A, F3-B, DUP-4, F8-C, F10-C, F13-B, F14-C et F16-A. Ces résultats ne sont pas conformes pour le zonage mixte de la propriété.

Tous les autres résultats analytiques ont démontré des concentrations inférieures aux valeurs limites de l'Annexe I du RPRT, et ce, pour tous les paramètres analysés.

Sur la base des estimations réalisées, le volume de sols en place présentant des concentrations dans la plage supérieure aux normes prescrites à l'Annexe I du RPRT, mais inférieure aux normes prescrites à l'Annexe II du RPRT a été estimé à 392 m³ sur le site, soit environ 707 tonnes métriques (t.m.) pour une équivalence de 1,80 t.m./m³. Le volume de sols en place présentant des concentrations dans la plage supérieure aux valeurs limites de l'Annexe I du RESC est estimé à 475 m³ sur le site, soit environ 854 t.m.

Qualité environnementale de l'eau souterraine

Selon les informations recueillies dans le système d'information hydrogéologique (SIH), il est possible qu'il y ait des puits répertoriés dans le SIH dans un rayon de 1000 mètres autour du site étudié, cependant étant donné que les propriétés sur l'île de Laval sont desservies par le réseau d'aqueduc de la Ville de Laval, il est peu probable que des puits d'alimentation soient encore en activité dans ce rayon autour du site à l'étude. Selon le SIH, sept puits sont présents dans un rayon de 1000 mètres autour du site étudié, mais ne seraient plus utilisés.

Dans le cas présent, les récepteurs possibles sont les suivants :

- Les conduites d'égouts pluviaux ou sanitaires présentes sur le site à l'étude ou dans l'emprise de la rue adjacente (boulevard des Laurentides);
- Réseau d'égout pluvial de la ville de Laval.

A priori, et sous réserve d'informations complémentaires sur l'utilisation des ressources en eau du secteur, le critère « résurgence dans les eaux de surface » (RES) est retenu.

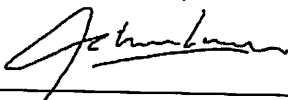
Les résultats analytiques ont démontré des concentrations en HAM supérieures au critère RES au droit des échantillons PO-3 et PO-3 DUP. Par ailleurs, ces deux échantillons présentent des concentrations en baryum supérieures au seuil d'alerte de 50% du critère RES. Également, les concentrations en benzène et en manganèse de ces échantillons sont supérieures aux normes applicables de la CMM. Ces résultats ne sont pas conformes pour la propriété à l'étude.

De plus, des concentrations en HAM et en métaux dissous supérieures au critère EC ont été notées pour les échantillons PO-1, PO-2, PO-3 et PO3-DUP.

Ainsi sur la base des données résumées dans le présent document, le site ne respecte pas les exigences du ministère de l'Environnement, de la Lutte contre les changements climatiques, de la Faune et des Parcs (MELCCFP) pour un site dont le zonage permet des usages résidentiels et commerciaux et devra faire l'objet

des démarches identifiées à la section IV de la LQE visant à procéder à la réhabilitation environnementale de la propriété.

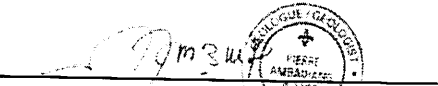
Document préparé par



Gibson Wamithi M.Sc.
Chargé de projet
GESTENV (NG2 inc.)

Date : 17 octobre 2023

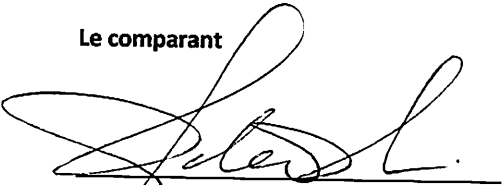
Révisé par



Pierre Ambadiang, géo., M.Sc. (#OGQ 1763)
Directeur Environnement & Développement durable
Professionnel visé par l'article 31.42 de la LQE
GESTENV (NG2 inc.)

Date : 19 octobre 2023

Le comparant



Succession Maurice Fortier

Date : 18-01-2024