

AVIS DE CONTAMINATION

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

CIRCONSCRIPTION FONCIÈRE DE LAVAL

VILLE DE LAVAL, ce 29ème jour de novembre de l'an deux mille vingt et un (2021).

COMPARAÎT :

LES PLACEMENTS ROBERT BERTRAND INC. personne morale légalement constituée, ayant son siège social situé au 4949, boulevard Lévesque Ouest, Laval (Québec) H7W 2R8, agissant aux présentes et représentée par Robert Bertrand dûment autorisé par une résolution du conseil d'administration du 26 octobre 2021;

(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 **Laval** 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* (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

Un emplacement situé à Laval, connu et désigné comme étant le lot UN MILLION SIX CENT TRENTÉ SEPT MILLE NEUF CENT CINQUANTE DEUX (**1 637 952**) du cadastre du Québec, circonscription foncière de Laval; et portant l'adresse civique 325 boulevard Chomedey, dans la Ville de Laval (Québec) (H7V 3S7).

(ci-après l'« **Immeuble** »)

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

LES PLACEMENTS ROBERT BERTRAND 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 Laval sous le numéro 521466 et son adresse est 4949, boulevard Lévesque Ouest, Laval (Québec) H7W 2R8.

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

Le terrain est situé dans la municipalité de Laval et l'utilisation suivante commerciale est autorisée 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 (Évaluation environnementale de site, phases I et II, propriété située au 325, boulevard Chomedey à Laval, mars 2021, Solmatech inc. Réf. : 20E1183R1), 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 monsieur Daniel Bergeron, ing., M.Sc.A en date du 10 septembre 2021, 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

Signature du Comparant :

Par : 
Les Placements Robert Bertrand inc.

Laval, le 29 novembre 2021

ATTESTATION

Je, soussigné, Gilles Boileau, avocat, 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 Laval, province de Québec, ce 29ème jour de novembre de l'an deux mille vingt et un.

Nom : Gilles Boileau

Qualité : Avocat

Adresse : 411 du Domaine

St-Jérôme, (Qc) J7Z 4C9


Gilles Boileau, avocat

Formulaire d'attestation 2

RÉSUMÉ DE L'ÉTUDE DE CARACTÉRISATION

1. LOCALISATION DU TERRAIN

Adresse : 325, boulevard Chomedey à Laval

Numéro de lots : 1 637 952

Coordonnées : DEG. DEC. NAD83

Latitude : 45,538252°

Longitude : -73,732428°

Nom du cadastre : Cadastre du Québec

2. IDENTIFICATION DU PROPRIÉTAIRE ☒ OU DU LOCATAIRE ☐

Nom : Les Placements Robert Bertrand inc.

Nom de l'entreprise, le cas échéant :

Adresse : 4949, boulevard Lévesque Ouest,
Laval, Québec

Code postal : H7W 2R8

N° de téléphone : 450-682-2845

Adresse courriel : Luc@huilesbertrand.com

3. IDENTIFICATION DU DOCUMENT ATTESTÉ

Titre : Évaluation environnementale de site, phases I et II, propriété située au 325, boulevard Chomedey à Laval

Firme : Solmatech inc.

Auteur de l'étude : Andrea Florencio, bachelière en
ingénierie

Date : 2021-08-24

Auteur du résumé : Andrea Florencio, bachelière en
ingénierie

Date : 2021-08-24

☒ Étude avant réhabilitation☐ Étude postréhabilitation¹

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

M. DANIEL BERGERON

111

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

¹ L'attestation du résumé d'une étude postréhabilitation accompagnant un avis de décontamination porte sur les éléments de l'annexe VII du *Guide de caractérisation des terrains*, en y apportant les adaptations nécessaires.

RÉSUMÉ DE L'ÉTUDE

En août 2020, *Solmatech inc.* (Solmatech) a été mandatée par monsieur Luc Bertrand, représentant de la compagnie *Les Placements Robert Bertrand inc.* (Client), afin de réaliser une évaluation environnementale de site (ÉES), phases I et II sur le Site.

Informations relatives au Site

Adresse :	325, boulevard Chomedey à Laval
Lot :	1 637 952 du cadastre du Québec
Superficie:	1 528 m ²
Superficie des zones avec activités visées :	1 528 m ²
Coordonnées géographiques (au centre du Site):	45,538252° de latitude, -73,732428° de longitude
Usage actuel :	Station-service
Propriétaire :	<i>Les Placements Robert Bertrand inc.</i>

Cette étude s'effectue dans le cadre d'une possible transaction financière et avait pour objectif de déterminer la condition environnementale du Site en vérifiant la présence de sources de contamination réelle ou potentielle selon les informations actuelles et historiques disponibles pour la propriété ainsi que son entourage immédiat. Les activités d'une station-service sont listées à l'annexe III du Règlement sur la protection et la réhabilitation des terrains (RPRT) puisque les activités associées à une station-service se retrouvent sous le code du *Système de classification des industries de l'Amérique du Nord* (SCIAN) 4471 - Stations-service (incluant les libres-services avec ou sans surveillance et les postes d'essence sans service d'entretien). Ainsi, le Site pourrait être assujéti aux articles 31.51 et 31.53 lors d'une cessation des activités commerciales et industrielles du Site à l'étude ou lors d'une éventuelle transaction où les activités à venir d'un éventuel acheteur seraient différentes de ses activités. Les informations suivantes ont découlé de cette étude :

- ▶ Au cours de l'ÉES, phase I, les sources de contamination potentielle suivantes ont été identifiées :
 - Présence de remblai d'origine et qualité inconnues dans les parties nord-ouest et est du Site;
 - Présence d'une station-service sur le Site;
 - Déversement d'environ 20 litres de diesel dans la partie ouest du Site;
 - Présence antérieure d'un garage de mécanique, atelier de carrosserie et réparations de véhicules situé environ 20 mètres au sud du Site;
 - Présence antérieure d'une station-service sur la propriété voisine au nord-ouest du Site;
- ▶ Une ÉES, phase II a été entreprise pour vérifier la qualité des sols et des eaux souterraines dans les secteurs où les sources de contamination ont été identifiées lors de l'ÉES, phase I;
- ▶ Huit sondages (cinq forages (F1 à F5) et trois tranchées (TE1 à TE3)) ont été réalisés le 31 août 2020 et le 4 juin 2021 afin de vérifier la qualité des sols dans le secteur où les sources de contamination ont été identifiées et afin de délimiter l'étendue horizontale des sols contaminés autour du forage F5;
- ▶ Trois puits d'observation (PO1 à PO3) permettant d'évaluer la qualité des eaux souterraines du Site et la détermination des données hydrogéologiques ont été installés;
- ▶ Les paramètres analysés pour les sols et les eaux souterraines ont été sélectionnés d'après le *Guide de caractérisation des terrains* du MELCC. Le choix des analyses en laboratoire a été orienté vers la recherche de polluants associés aux activités exercées sur le Site;
- ▶ En considérant la vocation commerciale du Site, les valeurs limites de l'annexe II du RPRT ont été retenues comme seuil maximal applicable pour la qualité des sols en place;

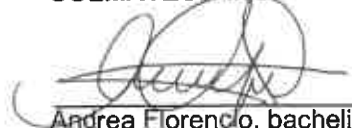
- Pour l'eau souterraine, un seuil d'alerte de 50 % appliqué aux critères de résurgence dans les eaux de surface (RES) a été retenu comme seuil applicable. Les résultats ont aussi été comparés aux normes maximales « A et C » des règlements 2008-47 et 2013-57 sur l'assainissement des eaux de la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM);
- Selon les informations obtenues au cours de cette caractérisation, l'échantillon F5-T1C a présenté des concentrations en HP (C₁₀-C₅₀) et en métaux supérieures au critère « C » du Guide (et aux valeurs limites de l'annexe II du RPRT), mais inférieures aux valeurs limites de l'annexe I du Règlement sur l'enfouissement des sols contaminés (RESC). Conséquemment, ces sols prélevés et analysés ne respectent pas le critère applicable au Site. Le profil de contamination observé au droit du sondage F5 est principalement attribuable à la mauvaise qualité environnementale des sols de remblais en place et non aux activités du poste d'essence. Des sols « B-C » en hydrocarbures aromatiques polycycliques (HAP), conformes à l'usage, sont également présents au droit de la paroi EXC-P1E échantillonnée lors de l'enlèvement des réservoirs souterrains;
- Pour l'eau souterraine, l'échantillon d'eau provenant du puits PO2 a démontré des concentrations supérieures au seuil d'alerte applicable aux critères du RES pour le cuivre (Cu) et supérieures aux critères de la norme « C » du règlement de la CMM pour le manganèse (Mn). Aucun autre paramètre analysé n'a démontré de dépassement. Il n'est pas exclu que l'eau souterraine soit contaminée à des concentrations supérieures aux critères d'usage du Guide à la limite du terrain du côté sud-est.

À la suite des travaux de caractérisation environnementale au 325, boulevard Chomedey à Laval, des travaux de réhabilitation environnementale des sols sont recommandés sur cette propriété. En se basant sur la méthode des polygones de Thiessen, les sols contaminés dans la plage « B-C » seraient présents sur une superficie de l'ordre de 54 m² et représenteraient un volume approximatif de 54 m³, soit environ 108 tonnes métriques, puis les sols contaminés dans la plage « C- RESC » seraient présents sur 41 m² et représenteraient un volume de 33 m³, soit environ 66 tonnes métriques. Compte tenu des informations et des données recueillies, une incertitude de l'ordre de 50 % est possible quant à la méthode de calcul. Ces quantités sont indiquées à titre indicatif et excluent le calcul des volumes de pentes d'excavation aux fins des travaux. Conséquemment, les quantités de sols « B-C » peuvent osciller entre 27 et 81 m³, puis celles « C-RESC », entre 17 et 50 m³.

Il est important de mentionner que les activités d'une station-service sont visées par règlement du MELCC. En effet, les activités associées à une station-service se retrouvent sous le code SCIAN 4471. Ainsi, le Site pourrait être assujéti aux articles 31.51 et 31.53 de la Loi sur la qualité de l'environnement (LQE). La compagnie *Les Placements Robert Bertrand inc.* doit être consciente que lors d'une éventuelle transaction où les activités à venir d'un éventuel acheteur seraient différentes de ses activités, l'article 31.53 de la LQE viendrait nécessairement s'appliquer. Il en serait de même pour une cessation des activités commerciales et industrielles du Site à l'étude, à laquelle l'article 31.51 de la LQE s'appliquerait.

Finalement, Solmatech recommande l'inscription d'un avis de contamination concernant la présence de sols contaminés excédant les valeurs limites de l'annexe I du RPRT sur le Site (art. 31.58 de la LQE)

SOLMATECH INC.



Andrea Florencio, bachelière en ingénierie
Chargée de projet – Environnement

AF/JR/vv

REPRÉSENTANT DU PROPRIÉTAIRE



Robert Bertrand
Les placements Robert Bertrand inc.

**SOLMA
TECH**



Formulaire de documentation pour la numérisation d’une réquisition et/ou des documents qui l’accompagnent effectuée selon l’article 2982.1 C.c.Q et dont l’original est conservé sur support papier¹.

Note : tous les champs doivent être remplis.

Parties ou requérant à la réquisition, selon le type de réquisition ² :	<u>LES PLACEMENTS ROBERT BERTRAND INC.</u>
Date de réception de la signature de la dernière partie à la réquisition d’inscription (excluant l’attestation, le cas échéant) (AAAA-MM-JJ) :	<u>2021-11-29</u>
Lieu de réception de la signature de la dernière partie à la réquisition d’inscription (excluant l’attestation, le cas échéant) :	<u>LAVAL</u>
Nom de la nature de chacun des documents joints numérisés devant accompagner la réquisition, le cas échéant :	<div><input type="checkbox"/> Ne s'applique pas <input type="checkbox"/> Avis d'exécution <input type="checkbox"/> Certificat de dépôt judiciaire ou récépissé <input type="checkbox"/> Certificat de divorce <input type="checkbox"/> Certificat de non-appel <input type="checkbox"/> Certificat de non-annulation <input type="checkbox"/> Certificat du greffier <input type="checkbox"/> Copie authentique de l'acte autorisant la réserve <input type="checkbox"/> Déclaration attestée de la liquidation <input type="checkbox"/> Déclaration sous serment <input type="checkbox"/> Description technique <input type="checkbox"/> Document résumé par le sommaire <input type="checkbox"/> Jugement <input type="checkbox"/> Pièces - versement ou dépôt indemnité provisionnelle <input type="checkbox"/> Plan <input type="checkbox"/> Preuve de décès <input type="checkbox"/> Preuve de signification <input type="checkbox"/> Résolution <input checked="" type="checkbox"/> Autre - Précisez: <u>FORMULAIRE D'ATTESTATION 2</u></div>
Renseignements sur la numérisation	
<input checked="" type="checkbox"/> Numérisation de la réquisition <input checked="" type="checkbox"/> Numérisation des documents qui l’accompagnent	
Date de la numérisation (AAAA-MM-JJ) : <u>2022/01/13</u>	
Numériseur utilisé (marque, modèle) : <u>KONICA MINOLTA, BIZHUB 300I</u>	
Logiciel de numérisation utilisé : <div><input checked="" type="radio"/> Par défaut <input type="radio"/> Autre, précisez: _____</div>	
Garanties du procédé quant à la préservation de l’intégrité* : <div><input checked="" type="radio"/> Par défaut <input type="radio"/> Autres (colorimétrie, résolution, qualité)</div>	

Je soussigné(e) certifie que :

- J’ai effectué le transfert d’information que porte la réquisition d’inscription présentée et/ou les documents qui l’accompagnent, le cas échéant, à un support technologique;
- Si la réquisition principale a été numérisée, elle est originale ou certifiée conforme³. Elle est reproduite dans sa totalité. Elle comporte la même information que le document source (papier) et son intégrité est assurée;
- Les documents qui accompagnent la réquisition indiqués ci-dessus sont originaux ou certifiés conformes³. Ils sont reproduits en totalité. Ils comportent la même information que le document source (papier) et leur intégrité est assurée;
- Les informations fournies dans ce formulaire sont exactes;
- J’ai été formellement habilité(e) à effectuer la manipulation sur les documents indiqués ci-dessus;
- Je m’engage à conserver le guide d’utilisation de mon numériseur et du logiciel de numérisation utilisé.

Je reconnais que le fait d'indiquer mon nom ci-dessous et d’apposer ma signature conformément aux règlements pris en application du livre neuvième du Code civil du Québec a la même valeur juridique que si j'avais apposé ma signature manuscrite sur le formulaire.

Date (AAAA-MM-JJ) : 2022-01-13
Prénom, nom, profession : AUDREY FORTIN, HUISSIER DE JUSTICE

1 Article 17, Loi concernant le cadre juridique des technologies de l’information (RLRQ), chapitre C-1.1
2 Indiquez le nom de toutes les parties ou de tous les requérants figurant dans la réquisition d’inscription, même si la numérisation ne concerne que les documents joints à cette réquisition.
3 La numérisation d’une copie certifiée conforme est possible seulement pour un document authentique autre que notarié en brevet.

* Assurez-vous que le matériel et les logiciels utilisés sont au minimum de qualité standard et que vous avez utilisé les options par défaut pour garantir que vos reproductions sont de la meilleure qualité possible.