



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

*Je certifie que la réquisition présentée le 2025-04-09 à 09:21 a été inscrite au Livre foncier de la circonscription foncière de Laval  
sous le numéro 29 359 094.*

Le fichier de signature électronique ECACL29\_359\_094.sig, qui accompagne ce document, émis par **M<sup>e</sup> Patrick Plante, 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 :	Notariée en minute
Notaire instrumentant :	M <sup>e</sup> Valter Pinchiaroli
Numéro de minute :	19293

Dossier numéro : 25P10630966

Adresse : Avis de contamination 1491, boulevard Élisabeth, Laval, province de Québec, H7W 3K2

### AVIS DE CONTAMINATION

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

L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ, le sept avril.

DEVANT Me Valter PINCHIAROLI, notaire pratiquant à Montréal, province de Québec.

#### COMPARAÎT :

**Marie-Ève ROY**, domiciliée et résidant au numéro 8767, rue Curé-Legault, Montréal, province de Québec, Canada, H8R 2V9;

Ci-après nommé le « **comparant** »

**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, 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 :

##### DÉSIGNATION

Un immeuble connu et désigné comme étant le lot numéro **UN MILLION QUATRE CENT QUARANTE-DEUX MILLE DEUX CENT QUATRE-VINGT-NEUF (1 442 289)** du Cadastre du Québec du bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Laval.

Avec bâtie dessus construite, portant le numéro **1491, boulevard Élisabeth, Laval, province de Québec, H7W 3K2**, avec circonstances et dépendances.

Avec tout ce qui est rattaché ou incorporé à l'immeuble et est considéré comme immeuble en vertu de la loi.

Ci-après nommé l' « **immeuble** »

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

**Benjamin ROMANO et Chantal ITTAH** sont propriétaires 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 710 688 et leur adresse est 1491, boulevard Élisabeth, Laval, province de Québec, Canada, H7W 3K2.

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

Le terrain est situé dans la municipalité de Laval et les utilisations suivantes

sont autorisées sur ce terrain en vertu de la réglementation de zonage de cette municipalité : le terrain est occupé par un (1) immeuble résidentiel détaché. Ce bâtiment est composé d'un (1) étage et un sous-sol.

#### 4. RÉSUMÉ DE L'ÉTUDE DE CARACTÉRISATION

Le résumé ci-joint de l'étude de caractérisation environnementale de site et de surveillance environnementale lors des travaux de réhabilitation fait par la firme ABI ENVIRO SOLUTIONS daté du 29 janvier 2025, (numéro de référence : Q24.4113P4), 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 Antoine BIANCHI en date du 20 mars 2025.

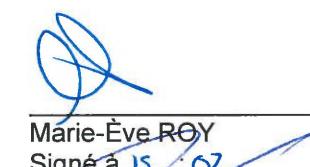
#### 5. MODALITÉ PARTICULIÈRE À L'AVIS DE CONTAMINATION

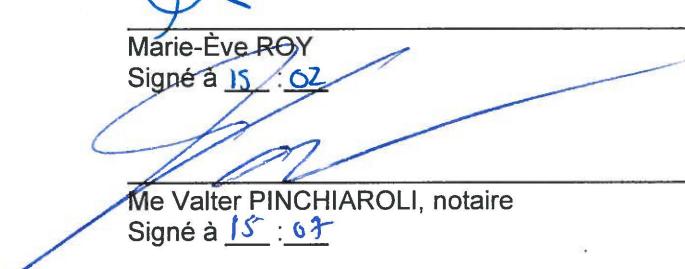
Le présent avis demeure en vigueur tant et aussi longtemps qu'un avis de décontamination n'a pas été inscrit sur le registre contre l'Immeuble, ou partie de celui-ci.

#### DONT ACTE

**FAIT ET PASSÉ** à Montréal à la date susmentionnée et demeurant à l'étude du notaire instrumentant sous le numéro DIX-NEUF MILLE DEUX CENT QUATRE-VINGT-TREIZE (19293) de ses minutes.

**LECTURE FAITE** les parties signent en présence du notaire instrumentant.

  
Marie-Ève ROY  
Signé à 15 : 02

  
Me Valter PINCHIAROLI, notaire  
Signé à 15 : 07

Copie conforme de l'original demeurée en mon étude.

**Projets #Q24.4113P4**

Page 1 de 5

20 mars, 2025

M. Benjamin Romano,  
1491, boul. Élisabeth  
Laval (Québec)  
H7W 3K2

**Objet: Résumé de caractérisation environnementale**

1491, boul. Élisabeth à Laval (Québec)  
Projet # Q24.4113P4

---

Monsieur Romano,

Dans le but compléter l'enregistrement d'un avis de contamination pour la propriété située au 1491, boulevard Élisabeth à Laval (Québec) vous appartenant, voici le résumé des études de caractérisation effectuées sur le terrain susmentionné.

**RÉSUMÉ DE L'ÉTUDE DE CARACTÉRISATION**

Le résumé ci-joint concerne l'étude de caractérisation suivante :

- Rapport de travaux de réhabilitation de site partielle de la propriété située au 1491, boul. Élisabeth à Laval, QC - (N/Réf. : Q24.4113P4). ABI Enviro-Solutions, 29 janvier 2025.

**DESCRIPTION DU TERRAIN**

**1. PROPRIÉTAIRE DU TERRAIN**

Propriétaires actuels: M. Benjamin Romano et Mme Chantal Ittah depuis 1989

**2. USAGE ACTUEL DU TERRAIN**

Occupants : Résidence

Usage actuel : Zonage permettant une utilisation résidentielle (Unité de voisinage 3320 sur le rôle d'évaluation de la ville de Laval).

**3. LOCALISATION DU TERRAIN**

**3.1 ADRESSE :**

1491, boulevard Élisabeth  
Laval, Québec  
H7W 3K2

### 3.2 COORDONNÉES CENTRALES DU LOT :

Latitude : 45° 32'40.6104" Nord

Longitude : 73° 45'41.7882" Ouest

### 3.3 NUMÉRO DE LOT :

Lot 1 442 289

### 3.4 NOM DU CADASTRE

Cadastre du Québec

Superficie : 501,7 m<sup>2</sup>

#### **Mise en contexte:**

Le 6 juin, 2024, la caractérisation environnementale de sols ciblée effectuée par la firme *Laforge Environnement* avait permis de déceler des sols contaminés aux hydrocarbures pétroliers C<sub>10</sub>-C<sub>50</sub> (HP C<sub>10</sub>-C<sub>50</sub>) au droit des forages F1 et F4. Ceux-ci avaient été effectués dans le sous-sol du bâtiment situé au 1491, boulevard Élisabeth à Laval (Québec) dans le secteur d'un ancien système de chauffage à l'huile.

Par la suite, des travaux de caractérisation environnementale complémentaire ont été effectués le 19 juillet 2024 par notre firme ABI Enviro-Solutions afin de délimiter l'étendue de la contamination des sols. Selon les résultats d'analyse, les concentrations en HP C<sub>10</sub>-C<sub>50</sub> dans les sols dépassaient les valeurs limites du critère applicable au droit du forage F105.

Le 6 septembre 2024, M. Benjamin Romano donnait à ABI Enviro-Solutions le mandat de procéder à la réhabilitation environnementale partielle du sous-sol de la propriété située au 1491, boulevard Élisabeth à Laval, QC.

#### **Description de la propriété à l'étude:**

La propriété à l'étude est un terrain résidentiel localisé en zone résidentielle sur le boulevard Élisabeth à Laval (Québec) et sur lequel repose un bâtiment unifamilial à niveaux décalés avec sous-sol. Le terrain est formé du lot cadastral 3 323 958 du Cadastre du Québec et occupe une superficie totale de 501,7 m<sup>2</sup>.

Au moment des travaux de réhabilitation environnementale, le site étudié consistait en un terrain gazonné avec une entrée de garage asphaltée et une allée de pavé uni sur lequel reposait un bâtiment résidentiel détaché.

Un ancien système de chauffage à l'huile était situé dans le sous-sol dans la partie sud-ouest du bâtiment.

#### **Valeurs limites réglementaires retenues**

Puisque le terrain résidentiel ne supporte pas d'activités listées à l'annexe III du *Règlement sur la protection et la réhabilitation des terrains (RPRT)* du ministère de l'Environnement, de la Lutte Contre les changements climatiques, de la Faune et des Parcs (MELCCFP), les résultats

d'analyses des échantillons de sol ont été comparés aux critères applicables tels que présenté à l'annexe II du *Guide d'intervention*<sup>1</sup> du MELCCFP<sup>2</sup>.

Selon ce système de classification, les actions correctrices requises et les valeurs limites acceptables de contamination sont basées sur l'usage du site. Compte tenu de l'occupation du site à l'étude à des fins résidentielles, il est de notre avis que les valeurs limites du critère B du *Guide d'intervention* s'appliquent au terrain à l'étude.

### **Caractérisation environnementale de site ciblée**

Le 6 juin 2024, quatre (4) forages intérieurs ont été effectués jusqu'à une profondeur maximale de 1,7 m sous la dalle de béton du sous-sol dans le secteur d'un ancien système de chauffage alimenté à l'huile sur la propriété du 1491, boulevard Élisabeth à Laval (Québec).

Selon l'ensemble des résultats d'analyse provenant des travaux de cette caractérisation environnementale ciblée, les concentrations d'hydrocarbures pétroliers C<sub>10</sub>-C<sub>50</sub> (HP C<sub>10</sub>-C<sub>50</sub>) dans les sols ne se conformaient pas au critère environnemental applicable au droit des forages F1 et F4 à des profondeurs variables situées entre 0,9 et 1,4 m.

### **Caractérisation environnementale de site complémentaire**

Le 19 juillet 2024, des travaux de caractérisation complémentaire des sols étaient effectués par *ABi Enviro-Solutions* afin de délimiter l'étendue des sols contaminés détectée lors des travaux de caractérisation ciblée de décembre 2023.

Sept (7) forages, dont quatre (4) intérieurs, ont été effectués dans le secteur étudié jusqu'à une profondeur maximale de 3,6 m à l'extérieur et 1,6 m sous la dalle de béton à l'intérieur.

Selon l'ensemble des résultats d'analyse provenant des travaux de cette caractérisation environnementale complémentaire, les concentrations d'HP C<sub>10</sub>-C<sub>50</sub> et/ou d'hydrocarbures aromatiques polycycliques (HAP) dans les sols ne se conformaient pas au critère environnemental applicable au droit du forage extérieur F-105 à une profondeur située entre 3,15 et 3,5 m.

### **Travaux de réhabilitation environnementale partielle**

Le 5 septembre 2024, la compagnie AIRE D3 entreprenait les travaux de réhabilitation environnementale de site dans le sous-sol du bâtiment sur la propriété située au 1491, boulevard Élisabeth à Laval, QC (ci-après nommée « Site »).

Lors des travaux, des sols contaminés aux Hydrocarbures Pétroliers C<sub>10</sub>-C<sub>50</sub> (HP C<sub>10</sub>-C<sub>50</sub>) ont été excavés et disposés hors site de façon conforme. Ainsi, 7,03 tonnes métriques de sols contaminés ont été envoyé dans un centre de traitement accrédité par le MELCCFP.

Pour des raisons de défis structurels liés à l'excavation des sols près de la fondation et sous le bâtiment, les travaux de réhabilitation de site partiels visaient à extraire le matériel plus

<sup>1</sup> Guide d'intervention-Protection des sols et réhabilitation des terrains contaminés

<sup>2</sup> Ministère de l'Environnement, de la Lutte contre les changements climatiques, de la Faune et des Parcs

fortement contaminé aux hydrocarbures pour laisser en place les sols moins contaminés qui seraient par la suite réhabilités par traitement *in situ*.

Les sols contaminés laissés en place dans l'excavation ont été recouverts d'une membrane adaptée de type *Petromax* avant les travaux de remblaiement effectués avec du matériel propre (béton maigre 20 MPa).

### Qualité environnementale des sols laissés en place

Selon les résultats analytiques portés à notre attention lors des travaux de caractérisation environnementale de juin et juillet 2024, ainsi qu'à la suite des travaux de réhabilitation de site partiels effectués en septembre et octobre 2024, et une caractérisation complémentaire en novembre 2024:

- Les concentrations d'hydrocarbures pétroliers C<sub>10</sub>-C<sub>50</sub> (HP C<sub>10</sub>-C<sub>50</sub>) dans les sols excédaient les valeurs limites du critère B, tout en étant inférieures à celles du critère C au droit des forages F1 et F105;
- Les concentrations d'HP C<sub>10</sub>-C<sub>50</sub> et/ou d'HAP dans les sols excédaient les valeurs limites du critère B, tout en étant inférieures à celles du critère C au droit des parois d'excavation finales EX-PE1-B; EX-PS-B; EX-PO1-B.

Selon ces résultats, les sols laissés en place au droit des forages F1 et F105, ainsi que sur les parois d'excavation EX-PE1-B; EX-PS-B; EX-PO1-B, ne sont pas conformes à l'usage résidentiel du terrain à l'étude. Ces derniers ont été recouverts d'une membrane adaptée avant les travaux de remblaiement de l'excavation.

Le sommaire des volumes de sols contaminés laissés en place non-conformes en fonction du zonage et de l'usage résidentiel du site est fourni au tableau à la page suivante :

Élément	Étendue Verticale (m)	Description		
Volume sols affectés (m <sup>3</sup> ) - secteur des parois EX-PO1-B et EX-PE1-B				
> critère B du Guide	0,4-0,9 sous la dalle de béton			
<critère C	(0,5)	HP C <sub>10</sub> -C <sub>50</sub>		
Volume sols affectés (m <sup>3</sup> ) - secteur du forage F1				
> critère B du Guide	0,9-1,4 sous la dalle de béton			
<critère C	(0,5)	HP C <sub>10</sub> -C <sub>50</sub>		
Volume sols affectés (m <sup>3</sup> ) - secteur du forage F105				
> critère B du Guide	3,0-3,6 sous le niveau du sol extérieur (0,6)			
<critère C		HP C <sub>10</sub> -C <sub>50</sub>		
<b>Volume estimé de sols affectés (m<sup>3</sup>) - secteurs combinés</b>				
Plage de qualité	Superficie (m <sup>2</sup> )	Épaisseur moyenne (m)*	Volume (m <sup>3</sup> )	Description
> critère B du Guide	22	0,53	11,6	HP C <sub>10</sub> -C <sub>50</sub>
<critère C				

Selon ces estimations, le volume de sols présentant des concentrations d'HP C<sub>10</sub>-C<sub>50</sub> excédant les valeurs limites du critère B, mais respectant le critère C du Guide d'intervention a été estimé à 11,6 m<sup>3</sup> en place sur le site.

En utilisant un coefficient de 1,8 t.m./m<sup>3</sup>, la quantité de sols contaminés totale excédant les limites du critère B du *Guide d'intervention* est estimée à 20,9 t.m.

Selon la figure 3 à l'annexe A du rapport, il existe un risque peu significatif de migration hors site de la contamination dans la partie sud du terrain à l'étude.

#### **Qualité environnementale de l'eau souterraine**

Les résultats d'analyse ont démontré que l'eau qui s'était accumulée dans la fosse respectait les normes du *Règlement numéro 2008-47 sur l'assainissement des eaux* du CMM (Communauté métropolitaine de Montréal).

#### **Matières résiduelles**

Aucune matière résiduelle n'a été trouvée dans les sols de la propriété.

#### **Recommandations**

Selon les résultats obtenus, il est recommandé d'entreprendre des travaux de réhabilitation environnementale de site par traitement in situ afin de rendre les sols contaminés laissés en place conformes aux valeurs limites du critère B du *Guide d'intervention* du ministère de l'Environnement, de la Lutte Contre les changements climatiques, de la Faune et des Parcs (MELCCFP), soit le critère environnemental applicable pour un site dont l'usage est résidentiel.

En espérant le tout conforme.

Très cordialement,



**Antoine Bianchi, géo., M.Sc.** (permis #1433, OGQ)

Directeur de projet

Président-fondateur, ABI Enviro-Solutions

Professionnel répondant à la définition de l'article 31.42 de la LQE