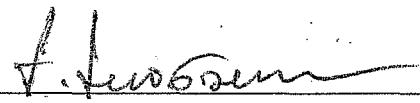


Ressources naturelles  
et Faune

Québec 

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

*Je certifie que la réquisition présentée le 2011-11-30 à 10:15 a été inscrite au Livre  
foncier de la circonscription foncière de Laval  
sous le numéro 18 673 965.*



Officier adjoint de la publicité foncière

**Identification de la réquisition**

Mode de présentation :	Avis
Forme :	Sous seing privé
Nature générale :	Avis de contamination
Nom des parties :	Requérent Louis Lefebvre Ltée

10:15  
2011-11-30

heure-minute

18673 965

## 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

Laval, ce vingt-neuf (29) novembre ----- de l'an deux mille onze (2011).

#### COMPARAÎT :

LOUIS LEFEBVRE LTÉE, personne morale légalement constituée, ayant son siège social situé au 4500, RUE Bernard-Lefebvre, Ville de Laval, province de Québec, H7C 0A5, ici agissant et représentée par André LEFEBVRE, son président dûment autorisé tel qu'il le déclare;

(ci-après le « Comparant »)

11 NOV 30 10:15

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 réglementaires, 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 terrain ou emplacement connu et désigné comme étant :

- 1.1 un emplacement situé en la Ville de Laval, connu et désigné comme étant le lot numéro **UN MILLION QUATRE CENT CINQ MILLE CENT TROIS (1 405 103)**, au cadastre officiel du Québec, circonscription foncière de Laval;
- 1.2 portant l'adresse civique 805, Avenue Léo-Lacombe, dans la ville de Laval, province de Québec, H7N 3Y8;

(ci-après « l'Immeuble »)

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

**LOUIS LEFEBVRE LTÉE** 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 11 777 648 et son adresse est *4500, rue Bernard-Lefebvre, ville de Laval, province de Québec, H7C 0A5*.

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

Le terrain est situé dans la municipalité de Laval et l'utilisation autorisée sur ce terrain en vertu de la réglementation de zonage de cette municipalité est pour des fins résidentielles.

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

Le résumé ci-joint de l'étude de caractérisation environnementale **RAII-373-1**, 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 réglementaires;
- 4.2 un bref historique des activités qui ont eu lieu sur l'Immeuble;
- 4.3 la superficie du terrain occupé par les sols contaminés ainsi que la localisation et les volumes de ces sols en surface et en profondeur;
- 4.4 un énoncé de la nature et de l'importance des contaminants présents dans l'eau souterraine, s'il en est;

Ce résumé est attesté par **Bernard MEUNIER** en date du *vingt et un novembre deux mille onze (2011)*, dont copie conforme du formulaire d'attestation est annexée.

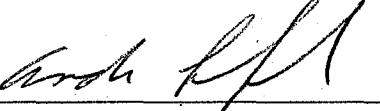
5. **MODALITÉ PARTICULIÈRE À L'AVIS DE CONTAMINATION**

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, ci-après représentée par André LEFEBVRE, a signé;

Laval, le 29 novembre 2011.

LOUIS LEFEBVRE LTÉE.

  
André LEFEBVRE

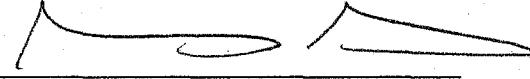
ATTESTATION.

Je, soussigné, Me Martial LAVOIE, avocat ou notaire, 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 vingt-neuf (29)  
novembre  
l'an deux mille onze (2011).

Me Martial LAVOIE, notaire  
3131, Boul. Saint-Martin Ouest, bureau 340  
Ville de Laval, province de Québec, H7T 2Z5



Me Martial LAVOIE, notaire

**Ministère du Développement durable  
de l'Environnement et des Parcs**

**05 DEC. 2011**

**Direction régionale analyse et  
expertise - Montréal, Laval,  
Lanaudière et Laurentides  
Bureau de Montréal**

## FORMULAIRE D'ATTESTATION

### RÉSUMÉ DE L'ÉTUDE DE CARACTÉRISATION

<b>1. LOCALISATION DU TERRAIN</b>	
<b>Adresse :</b> 805, avenue Léo-Lacombe à Laval H7N 3Y8 (anciennement 129, montée du Moulin)	
<b>N°s de lots :</b> 1 405 103	<b>Coordonnées :</b> DEG.DEC.NAD83 <b>Latitude :</b> 45,56° <b>Longitude :</b> -73,71°
<b>Nom du cadastre :</b> Cadastre du Québec	
<b>2. IDENTIFICATION DU PROPRIÉTAIRE</b> <input checked="" type="checkbox"/> <b>OU</b> <b>DU LOCATAIRE</b> <input type="checkbox"/>	
<b>Nom :</b> Monsieur André Lefebvre	
<b>Nom de l'entreprise :</b> Louis Lefebvre ltée	
<b>Adresse :</b> 4500, rue Bernard-Lefebvre à Laval	<b>Code postal :</b> H7C 0A5
<b>N° de téléphone :</b> 514 381-7456	<b>N° de télécopieur :</b> 450 669-1478
<b>3. IDENTIFICATION DU DOCUMENT ATTESTÉ</b>	
<b>Titre :</b> Caractérisations environnementales (Phases II et III) – Propriété située au 805, avenue Léo-Lacombe à Laval (Lot 1 405 103 du cadastre du Québec)	
<b>Firme :</b> Sanexen Services Environnementaux inc.	
<b>Auteur :</b> Mme Josée Villeneuve et M. Bernard Meunier	<b>Date :</b> Novembre 2011

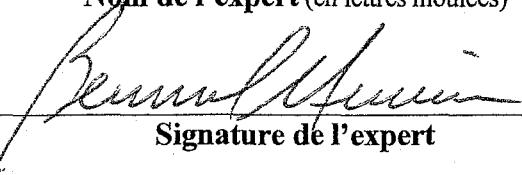
Après vérification, j'atteste que le résumé représente bien le contenu de l'étude de caractérisation et est conforme aux exigences du *Guide de caractérisation des terrains* du ministère du Développement durable, de l'Environnement et des Parcs.

BERNARD MEUNIER

143

Nom de l'expert (en lettres moulées)

Numéro d'identification  
de l'expert



21 novembre 2011

Signature de l'expert

Date

p. j. Résumé de l'étude de caractérisation

## RÉSUMÉ DE L'ÉTUDE

« *Caractérisations environnementales (Phases II et III) – Propriété située au 805, avenue Léo-Lacombe à Laval (lot 1 405 103 du cadastre du Québec)* », Sanexen Services Environnementaux inc., réf. : RA11-373-1, novembre 2011.

La compagnie Louis Lefebvre ltée a retenu les services de Sanexen Services Environnementaux inc. (Sanexen) afin de réaliser des travaux de caractérisations environnementales (Phases II et III) sur la propriété située au 805, avenue Léo-Lacombe à Laval (le site). Le site, correspondant au lot 1 405 103 du cadastre du Québec, district judiciaire de Laval, était auparavant connu sous le 129, montée du Moulin à Laval. Les coordonnées géographiques approximatives du centre du site sont les suivantes :

- Latitude : 45,56 °
- Longitude : -73,71 °

De forme irrégulière, le site occupe une superficie totale de 25 205 m<sup>2</sup>. Selon le Service de l'urbanisme de la Ville de Laval, la propriété a présentement une vocation multi-résidentielle. Des activités désignées à l'annexe III du RPRT<sup>1</sup> ont eu cours sur la propriété jusqu'à tout récemment, soit l'opération d'un poste de distribution de carburant (équipement pétrolier à risque élevé) ainsi que l'entretien mécanique d'un parc de camions (code SCIAN 811199). Des activités commerciales d'entreposage de matériaux de construction ( principalement du bois) sont toujours en cours sur la propriété, malgré que la Ville de Laval a modifié le zonage de la propriété, le faisant passer de commercial/industriel à résidentiel. Selon le propriétaire, les activités commerciales peuvent se poursuivre grâce à un droit acquis.

Selon les renseignements colligés dans l'étude d'évaluation environnementale antérieure<sup>2</sup>, la propriété aurait été utilisée, jusqu'en 1943 environ, comme terre agricole. Par la suite, le terrain aurait été utilisé à des fins commerciales/industrielles et, depuis plusieurs années, il supporte des activités de vente de matériaux de construction.

L'évaluation environnementale antérieure a permis de déterminer les risques environnementaux suivants :

- Activités commerciales exercées sur le site pendant plusieurs décennies, qui comprennent notamment de la mécanique automobile;
- Présence dans la cour de deux réservoirs hors sol d'une capacité de 22 725 L de diesel et de 2 275 L d'essence. Ces réservoirs sont considérés comme des équipements pétroliers à risque élevé. Selon une interprétation technique de la section IV.2.1 de la LQE, il s'agirait d'une activité désignée;
- Présence d'une cheminée hors d'usage au sous-sol du bâtiment principal, indiquant que celui-ci a probablement déjà utilisé un système de chauffage alimenté au mazout;

...2

1. Règlement sur la protection et la réhabilitation des terrains (Q-2, r.37), 2003

2. « *Evaluation environnementale de site – Phase I – Propriété située au 129, montée du Moulin à Laval (Québec) H7N 3Y8 & Terrain vacant correspondant au lot 1 542 810 du cadastre du Québec* », Groupe C. Laganière, réf. : LEF60-129-P1, mai 2009.

1471, boulevard Lionel-Boulet, bureau 32  
Varennes (Québec) Canada J3X 1P7

Téléphone : 450 652-9990  
Télécopieur : 450 652-2290  
Courriel : [info@sanexen.com](mailto:info@sanexen.com)  
<http://www.sanexen.com>

- Activités commerciales exercées sur la propriété limitrophe au sud, et observation d'évidences de déversement de produits pétroliers près de la limite de la propriété à l'étude;
- Présence d'un ancien réservoir de mazout abandonné sur la propriété limitrophe au nord, aux limites du site à l'étude;
- Présence d'un réservoir de mazout dans le sous-sol depuis de nombreuses années, (situé dans un endroit restreint) où une faible odeur d'hydrocarbures a été détectée;
- Installation, en 1973, d'un réservoir souterrain de 1 000 gal dans un endroit indéterminé sur la propriété, pour lequel aucune autre information n'a été retracée;
- Présence de contamination dépassant le critère autorisé par le MDDEP pour une propriété située dans une zone résidentielle, selon les résultats analytiques obtenus suite à un forage aux abords du garage d'entretien mécanique (information issue d'une étude Phase II antérieure réalisée par G&S Consultants en avril 2005);
- Présence de contenants d'huiles usées non entreposés de manière sécuritaire, de chiffons imbibés d'huile, et de barils de matières dangereuses;
- Présence de taches noires sur la dalle de béton fissurée, d'un compresseur à l'huile présentant une fuite ainsi que de 2 réservoirs d'huile à moteur dans les 2 sections du garage d'entretien mécanique;
- Présence d'un réservoir d'huiles usées dans la cour, près du garage, où il a été impossible, en raison de la présence de glace et de neige, d'observer une évidence de déversement. Ce réservoir semble relativement âgé;
- Mention, lors de la visite des lieux, d'anciennes pratiques d'épandage d'huile ou de goudron sur le site afin de faire retomber la poussière en saison estivale.

Les travaux de caractérisations (Phases II et III) ont été effectués en deux parties, soit avant la cessation des activités désignées à l'annexe III du RPRT (octobre 2009 à janvier 2010) afin d'obtenir de l'information sur les zones à risques environnementaux, puis suite à la cessation des activités désignées (octobre 2011) afin de compléter le bilan environnemental de la propriété. La propriété est donc maintenant soumise aux exigences de la section IV.2.1 de la LQE<sup>1</sup>. Ainsi, compte tenu de la vocation de la propriété, les valeurs limites maximales acceptables dans les sols sont celles de l'annexe I du RPRT.

En tenant compte des renseignements disponibles, les travaux de caractérisation suivants ont été réalisés :

- 51 tranchées d'exploration (TE1 à TE52, excluant TE44);
- 11 forages (PO1, PO2, F3, F4, PO5, F6, PO7, PO8, PO10, PO11 et PO12), dont 8 ont été aménagés en puits d'observation;
- 1 sondage manuel (F9);
- prélèvement de 236 échantillons de sols (incluant les duplicata de terrain), de 1 échantillon de matières résiduelles et de 8 échantillons d'eau souterraine (incluant les duplicata de terrain);

...3

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

- analyse de 90 échantillons de sols et de tous les échantillons d'eau souterraine pour les paramètres : HAM<sup>1</sup>, HAP<sup>2</sup>, HP (C<sub>10-50</sub>)<sup>3</sup> et/ou métaux (aluminium, argent, arsenic, baryum, cadmium, cobalt, chrome, cuivre, étain, manganèse, molybdène, nickel, plomb, sélénium et/ou zinc). Le lixiviat de l'échantillon de matières résiduelles a, quant à lui, été analysé pour les paramètres du RMD.<sup>4</sup>

Les principales conclusions des travaux de caractérisation sont les suivantes :

- Une couche de remblai a été rencontrée dans tous les sondages. La stratigraphie des remblais est très hétérogène et n'est pas uniforme d'un sondage à l'autre. Le remblai est cependant majoritairement constitué de pierre concassée 20-0 mm pouvant comporter du gravier, du sable ou du silt en quantité plus ou moins importante. Le remblai est également retrouvé sous forme de sable (pouvant comporter plus ou moins de gravier), de silt, ou de silt graveleux. Des matières résiduelles ont été rencontrées dans environ 40 % des sondages, dans des proportions généralement inférieures à 10 %. Une couche de remblai constituée à 100 % de matières résiduelles (sciure de bois) a été rencontrée dans le sondage TE7 sur une épaisseur de 15 cm. Le remblai repose parfois (60 % des sondages) sur le sol naturel, situé entre 0,6 et 2,96 m de profondeur, lequel serait constitué de silt argileux à graveleux, d'un sable ou d'un sable graveleux. Le roc (présumé) a été atteint entre 0,6 et 2,96 m;
- Parmi les échantillons de sols analysés :
  - 20 échantillons (PO1-TM1, F3-2, F6-3, DT5, DT1, TE4-1, TE12-2, TE13-2, TE14-1, TE15-1, TE15-2, TE26-1, TE33-2, PO11-1, TE42-1, TE43-1, TE43-DT1, TE47-3, TE48-1 et TE52-1) ont présenté des concentrations en métaux, HAP et/ou HP (C<sub>10-50</sub>) comprises entre les valeurs limites des annexes I et II du RPRT,
  - 2 échantillons (F4-4 et TE21-1) ont présenté des concentrations comprises entre les valeurs limites des annexes II du RPRT et I du RESC en métaux ou en HP (C<sub>10-50</sub>),
  - les autres échantillons ont tous montré des concentrations inférieures aux valeurs limites de l'annexe I du RPRT, et ce, pour l'ensemble des paramètres analysés;
- Tous les résultats analytiques de l'eau souterraine indiquent des concentrations respectant les critères RESIE et les normes de rejet à l'égout de la Ville de Laval (règlement L-6035, article 6), et ce, pour tous les paramètres analysés. Aucun impact réel ou appréhendé de l'eau souterraine n'est prévu, étant donné que les échantillons respectent le critère RESIE et les normes de rejet municipales;
- Les volumes de sols contaminés à des concentrations supérieures aux valeurs limites de l'annexe I du RPRT et de matières résiduelles se résument comme suit :
  - 2 189 m<sup>3</sup> de sols contaminés par des HAP, HP (C<sub>10-50</sub>) et/ou métaux à des concentrations comprises entre les valeurs limites des annexes I et II du RPRT. Parmi ce volume, environ 800 m<sup>3</sup> représentent de la pierre concassée dont la partie fine est contaminée. Également, environ 500 m<sup>3</sup> sont contaminés par du manganèse seulement. Cette contamination pourrait bien être d'origine naturelle et devrait faire l'objet d'investigation plus poussée lors des travaux de réhabilitation,
  - 104 m<sup>3</sup> de sols contaminés par des HP (C<sub>10-50</sub>) à des concentrations comprises entre les valeurs limites des annexes I du RPRT et I du RESC. Parmi ce volume environ 90 m<sup>3</sup> représente de la pierre concassée dont la partie fine est contaminée,
  - 58 m<sup>3</sup> de matières résiduelles (sciure de bois);

...4

1. Hydrocarbures aromatiques monocycliques
2. Hydrocarbures aromatiques polycycliques
3. Hydrocarbures pétroliers (C<sub>10</sub> à C<sub>50</sub>)
4. Règlement sur les matières dangereuses (Q-2, r.32), 1997

**SANEXEN**

---

- Les zones potentielles de contamination des sols couvriraient jusqu'à 3 780 m<sup>2</sup>, soit environ 15 % de la superficie du site.

Suite aux conclusions obtenues, des travaux de réhabilitation environnementale sont recommandés afin de rendre le site conforme au zonage, soit résidentiel. Ainsi, il est recommandé que tous les sols présentant des concentrations supérieures aux valeurs limites de l'annexe I du RPRT, ainsi que les matières résiduelles, soient éliminés hors site. Il n'est présentement pas possible de déterminer si de la contamination est présente aux limites du terrain.



Bernard Meunier, T. Sc. Env.  
Directeur principal – Environnement  
Expert inscrit sur la liste du MDDEP  
(section IV.2.1 de la LQE)