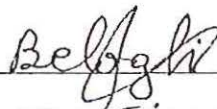


Énergie et Ressources  
naturelles

Québec 

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

*Je certifie que la réquisition présentée le 2015-02-26 à 13:32 a été inscrite au Livre  
foncier de la circonscription foncière de Laval  
sous le numéro 21 371 608.*



Officier adjoint de la publicité foncière

Identification de la réquisition

Mode de présentation :	Avis	
Forme :	Sous seing privé	
Nature générale :	Avis de décontamination	
Nom des parties :	Requérant	LA SOCIÉTÉ CANADIAN TIRE LIMITÉE



1001042682

## Bordereau d'inscription

Circconscription foncière : Laval  
Date du document : 2015-02-18  
Réquisition : Droits (Acte au long)  
Forme légale : Sous seing privé  
Nature : Avis de décontamination  
Propriétaire : LA SOCIÉTÉ CANADIAN TIRE LIMITÉE  
Date d'impression : 2015-02-26  
Date limite de présentation : 2015-03-29

2015-02-26

13:32  
heure-minute

21371608

## AVIS DE DÉCONTAMINATION

2015-02-26

13:32  
heure-minute

(Article 31.59 de la Loi sur la qualité de l'environnement, L.R.Q. c. Q-2)

1371608

- ☒ La qualité des sols du terrain permet un usage résidentiel ou sensible (art.1 a. du RPRT) (respecte les valeurs limites de l'Annexe I du RPRT)
- ☐ La qualité des sols du terrain ne permet pas un usage résidentiel ou sensible (art.1 a. du RPRT) (ne respecte pas les valeurs limites de l'Annexe I mais respecte les valeurs limites de l'annexe II du RPRT)

### CIRCONSCRIPTION FONCIÈRE DE Laval

Toronto, Ontario, ce 18<sup>th</sup> ième jour de Février de l'an deux mille quinze (2015).

COMPARAÎT :

LA SOCIÉTÉ CANADIAN TIRE LIMITÉE, corporation légalement constituée, ayant son siège social situé au 2180, rue Yonge à Toronto, agissant aux présentes et représentée par Robert Mongeau, dûment autorisé par une résolution du conseil d'administration du 27 février 2014.

(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 décontamination concernant le terrain désigné ci-après, faisant état de l'absence ou de la présence des contaminants dans le terrain en deçà des valeurs limites réglementaires, tel que précisé au point 6 de cet avis et qui apparaît dans le résumé de(s) l'étude(s) 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, et, le cas échéant, d'une mention des restrictions à l'utilisation du terrain inscrites sur le registre foncier devenues caduques du fait de la décontamination.

#### 1. DÉSIGNATION DU TERRAIN

Un terrain ou emplacement connu et désigné comme étant :

- 1.1 le lot Un Million Soixante-Huit Mille Soixante-Dix (1 068 070) du cadastre du Québec de la circonscription foncière de Laval; et
- 1.2 portant l'adresse civique 1001, boulevard des Laurentides, en la ville de Laval, Québec, H7G 2V8.

(ci-après « l'Immeuble »)

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

La Société Canadian Tire Limitée 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 788054 et son adresse est le 2180, Yonge street, Toronto (Ontario), M4P 2V8.

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

Le terrain est situé dans la municipalité de Laval et les utilisations résidentielles et commerciales sont autorisées sur ce terrain en vertu de la réglementation de zonage de cette municipalité.

### 4. DÉCLARATION PRÉALABLE

Le Comparant a déposé auprès du ministère du Développement durable, de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques le plan de réhabilitation et les documents suivants qui s'y rapportent :

- «L'immobilière Canadian Tire Limitée - Station-service CTP 1759-Pont-Viau, 1001, boulevard des Laurentides, Laval (Québec), Évaluation environnementale de site phase I et caractérisation environnementale de site phase II, LYM – Rapport final – le 8 avril 2013- N/Réf. :045-P-0000403-0-03-230-HG-R-0100-00»;

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

Le résumé ci-joint de(s) l'étude(s) de caractérisation. «Surveillance environnementale dans le cadre des travaux de démantèlement de la station-service et de réhabilitation de site, Station-Service CTP 1759-Pont-Viau, 1001, boul. des Laurentides, Laval (Québec), Rapport Final (N/Réf: 045-P-0000403-0-07-240-RE-R-0200-00)» daté du 17 décembre 2014, contresigné par le Comparant, fait partie intégrante du présent avis et contient :

- 5.1 un énoncé de la nature des contaminants enlevés, éliminés ou présents dans le terrain et dont la concentration n'excède pas les valeurs limites réglementaires applicables;
- 5.2 un énoncé des catégories d'usages permis sur le terrain en fonction des valeurs limites réglementaires applicables ;
- 5.3 un résumé des travaux de décontamination qui ont eu lieu sur l'Immeuble;
- 5.4 la superficie du terrain occupée par les sols qui contiennent des contaminants dont la concentration a été ramenée en deçà des valeurs limites réglementaires ainsi que la localisation et les volumes de ces sols en surface et en profondeur;
- 5.5 un énoncé de la nature et de l'importance des contaminants présents dans l'eau souterraine, s'il en est;
- 5.6 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.
- 5.7 un énoncé de la présence de matières résiduelles (nature, localisation, volumes) dans le terrain, s'il en est ;

Ce résumé est attesté par Monsieur Stéphane Cloutier en date du 17 décembre 2014, dont copie conforme du formulaire d'attestation est annexée.



6. MODALITÉ PARTICULIÈRE À L'AVIS DE DÉCONTAMINATION

La mention est faite que :

Les restrictions à l'utilisation du terrain inscrites sur le registre foncier sont devenues caduques du fait de la décontamination des sols sous les valeurs limites réglementaires de l'annexe I du RPRT.

Le présent avis demeure en vigueur tant et aussi longtemps qu'un nouvel avis de contamination 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 :

  
Robert Mongeau

Toronto, Ontario, le 18 Février 2015

ATTESTATION

Je, soussigné, Michel Pelletier, 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 Montréal, province de Québec, ce 26 jour de Février de l'an deux mille quinze (2015).

Nom : Michel Pelletier

Qualité : Avocat

Adresse : 1501, avenue McGill College, 26<sup>ième</sup> étage, Montréal, (Québec), H3A 3N9.

  
avocat

## FORMULAIRE D'ATTESTATION

### RÉSUMÉ DE L'ÉTUDE DE CARACTÉRISATION

<b>1. LOCALISATION DU TERRAIN</b>	
Adresse : 1001, boulevard des Laurentides, Laval (Québec)	
N <sup>os</sup> de lots : 1 068 070	Coordonnées : DEG.DEC.NAD83 Latitude : 45.5745 N Longitude : -73.6963 O
Nom du cadastre : Cadastre du Québec	
<b>2. IDENTIFICATION DU PROPRIÉTAIRE <input checked="" type="checkbox"/> OU DU LOCATAIRE <input type="checkbox"/></b>	
Nom : Monsieur Robert Mongeau	
Nom de l'entreprise : La Société Canadian Tire Limitée	
Adresse : 2180, rue Yonge, 15 <sup>e</sup> étage, Toronto (Ontario)	Code postal : M4P 2V8
N <sup>o</sup> de téléphone : (416) 480-3000	N <sup>o</sup> de télécopieur :
<b>3. IDENTIFICATION DU DOCUMENT ATTESTÉ</b>	
Titre : Surveillance environnementale dans le cadre des travaux de démantèlement de la station service et de réhabilitation de site, Station-service CTP 1759 – Pont-Viau, 1001, boulevard des Laurentides, Laval (Québec), Rapport final (N/Réf. : 045-P-0000403-0-07-240-RE-R-0200-00)	
Firme : LVM	
Auteur : Simon Laliberté et Marc Desaulniers	Date : 17 décembre 2014

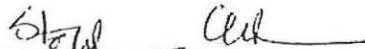
Après vérification, j'atteste que le résumé représente bien le contenu de l'étude de caractérisation et est conforme aux exigences du *Guide de caractérisation des terrains* du ministère du Développement durable, de l'Environnement et des Parcs.

STÉPHANE CLOUTIER

Nom de l'expert (en lettres moulées)

290

Numéro d'identification  
de l'expert

  
Signature de l'expert

17/12/2014

Date

p. j. Résumé de l'étude de caractérisation

## RÉSUMÉ DE L'ÉTUDE DE CARACTÉRISATION

**Étude :** Surveillance environnementale dans le cadre des travaux de démantèlement de la station-service et de réhabilitation de site, Station-service CTP 1759 – Pont-Viau, 1001, boulevard des Laurentides, Laval (Québec), Rapport final (N/Réf. : 045-P-0000403-0-07-240-RE-R-0200-00)

**Auteurs :** Simon Laliberte et Marc Desaulniers, LVM, une division d'EnGlobe Corp.

**Date :** Le 17 décembre 2014

---

LVM, une division d'EnGlobe Corp. (LVM) a été mandatée par L'Immobilière Canadian Tire Limitée (CTREL) afin de réaliser une évaluation environnementale de site phase I (ÉES phase I) et une caractérisation environnementale de site phase II (CES phase II) sur une propriété située au 1001, boulevard des Laurentides, à Laval, Québec. L'étude a été réalisée dans le cadre d'une cessation des activités de la station-service opérée par Canadian Tire Petroleum Limitée, soit une activité identifiée à l'annexe III du *Règlement sur la protection et la réhabilitation des terrains* (RPRT) (code SCIAN 4471 : Station-service).

Entre décembre 2013 et juin 2014, les équipements pétroliers de même que les structures présents sur le site à l'étude ont été démantelés. Des travaux de réhabilitation de sols ont aussi été complétés sur le site. CTREL a mandaté LVM afin de procéder à un suivi environnemental lors du démantèlement de la station-service comprenant les réservoirs souterrains d'essence, un réservoir souterrain d'huile à chauffage abandonné, un réservoir souterrain d'huile usée abandonné, les îlots des pompes, la tuyauterie s'y rattachant ainsi que les autres structures présentes sur le site. LVM a également procédé au suivi environnemental des travaux de réhabilitation réalisés sur le site à l'étude.

### LOCALISATION DU TERRAIN

Le site à l'étude est situé dans la portion centre sud de la ville de Laval, soit dans le secteur de Pont-Viau, à proximité de l'angle des boulevards des Laurentides et du Souvenir. La propriété est désignée par le lot 1 068 070 du cadastre de Québec. Les coordonnées géographiques du site sont -73.6963 O, 45.5745 N (NAD 83).



## BREF HISTORIQUE DES ACTIVITÉS QUI ONT EU LIEU SUR LE TERRAIN

L'analyse des diverses informations recueillies lors de la recherche historique, de l'étude des dossiers et des entrevues a permis d'établir que le site a été vacant jusqu'en 1958, alors que la pétrolière McColl-Frontenac inc., qui est devenue plus tard Texaco, a acquis la propriété. Un garage de mécanique automobile et une station-service auraient été en opération sur le site à partir de ce moment. Canadian Tire a loué la propriété entre 1978 et 1992 avant de l'acquérir. Le bâtiment actuel est présent sur la partie est du site depuis le début des années 1960. La marquise a été ajoutée vers 1980. Ainsi, des activités reliées à une station-service et un garage de mécanique ont eu lieu sur le site à l'étude depuis la fin des années 1950.

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 sont attribuables à la présence de :

- ▶ une station-service sur le site à l'étude incluant deux (2) pompes distributrices et quatre (4) réservoirs souterrains d'une capacité d'environ 22 700 L et contenant de l'essence;
- ▶ un ancien garage de mécanique automobile incluant des équipements souterrains (séparateur d'huile, vérins hydrauliques, drain de disposition d'huile, trappe à sable) sur le site à l'étude;
- ▶ la présence potentielle d'anciens réservoirs souterrains (essence, huile usée, huile à chauffage) ou abandonnés sur le site à l'étude;
- ▶ la propriété localisée en direction nord du site à l'étude ( $\pm 60$  m) occupée par L'aviron, hébergement communautaire et située au 1015, boulevard des Laurentides. Ce site est répertorié comme étant contaminé;
- ▶ une station-service en opération sur le terrain voisin situé au nord;
- ▶ un ancien magasin Canadian Tire incluant un centre de service automobile sur le terrain situé à l'ouest, sur le côté opposé du boulevard des Laurentides;
- ▶ des garages de mécanique automobile existants et une ancienne station-service avec réservoirs souterrains sur une propriété située en direction sud, le long du boulevard des Laurentides.

Sur la base de ces informations, il est retenu que les contaminants susceptibles d'être rencontrés sur le site sont les suivants : les métaux, les composés organiques volatils (COV), les hydrocarbures aromatiques polycycliques (HAP) et les hydrocarbures pétroliers  $C_{10}$ - $C_{50}$  (HP  $C_{10}$ - $C_{50}$ ).



## DESCRIPTION DU TERRAIN

Le site à l'étude est la propriété de Canadian Tire Corporation et est occupé par une station-service identifiée CTP 1759 – Pont-Viau appartenant à Canadian Tire Petroleum (CTP).

Le site à l'étude est de forme irrégulière, d'une superficie de 1 261 m<sup>2</sup> et est actuellement utilisé à des fins commerciales pour une station-service identifiée CTP 1759 - Pont-Viau. La station-service est constituée de quatre (4) réservoirs souterrains pour l'essence ayant une capacité de 22 700 L et de deux (2) îlots de pompes distributrices.

On retrouve un bâtiment sur le site à l'étude, soit un kiosque et un ancien garage occupant ensemble environ 10 % de la superficie du site. La surface du terrain est recouverte de béton bitumineux et de béton de ciment en proportions respectives de 80 et 10 %. La surface du site est relativement plane.

## RÉSULTATS DE L'ÉTUDE DE CARACTÉRISATION ENVIRONNEMENTALE ANTÉRIEURE

Puisque les opérations de la station-service ont cessé, les exigences de la LQE et du RPRT, référant à la cessation d'une activité désignée (art. 31.51), sont applicables. Les résultats d'analyses chimiques des échantillons de sols obtenus ont été comparés aux valeurs limites des annexes I et II du RPRT. En raison du zonage municipal du terrain (résidentiel et commercial), les valeurs limites à respecter sont celles de l'annexe I. Il est à noter que les valeurs limites mentionnées à l'annexe I et à l'annexe II du RPRT sont respectivement les mêmes que les niveaux « B » et « C » des critères de la Politique du MDDELCC. Compte tenu des récepteurs susceptibles d'être touchés par l'eau souterraine, les résultats analytiques des échantillons d'eau souterraine ont été comparés aux critères d'eau souterraine concernant la « résurgence dans les eaux de surface ou infiltration dans les égouts » (RESIE) de la Politique du MDDELCC et aux normes de la colonne A et C de l'annexe 1 du *Règlement numéro 2008-47* de la CMM. À défaut de normes pour des paramètres spécifiques, les résultats sont comparés aux critères d'eau souterraine concernant la RESIE de la Politique du MDDELCC. Ces critères ont été retenus en raison des récepteurs potentiels considérés, soit le ruisseau le Marigot, lequel se trouve à environ 750 m vers le nord-ouest et les conduites d'égouts pluviaux et/ou sanitaires présentes sur le site à l'étude ou dans l'emprise des rues adjacentes. Également, le site a fait l'objet d'un inventaire des matériaux pouvant contenir de l'amiante et d'autres contaminants.

Les résultats des analyses chimiques effectuées sur les échantillons de sols prélevés à partir des sondages sont résumés comme suit :

- les échantillons de sols BH-12-07-SS-4A, BH-12-09-SS-4 et TP-12-16-GS-4 analysés en laboratoire présentent des concentrations en HP C<sub>10</sub>-C<sub>50</sub>, HAP ou COV supérieures aux critères « B » de la Politique du MDDELCC. Ce sol ne respecte pas la limite maximale acceptable pour un site à vocation mixte (résidentielle et commerciale) et n'est pas compatible avec l'usage actuel de la propriété. Il est à remarquer que certaines zones du

site, soit à l'emplacement des équipements d'entreposage et de distribution pétroliers, n'ont pu être délimitées précisément pour des raisons de sécurité.

L'estimation théorique des volumes de sols contaminés en place a été réalisée selon une méthode standard par polygonation. Le volume de sols présentant des concentrations dans la plage « B-C » des critères de la Politique du MDDELCC a été estimé à 52 m<sup>3</sup> et un volume de sols dans la plage « >C » et « < RESC » a été estimé à environ 264 m<sup>3</sup>. De plus, étant donné que les sondages ont été réalisés à une certaine distance des équipements pétroliers par mesure de sécurité, il est possible de rencontrer des sols contaminés autour et sous les réservoirs souterrains d'hydrocarbures, les îlots des pompes distributrices et de la tuyauterie s'y rattachant.

Sur la base des résultats analytiques obtenus pour les échantillons d'eau souterraine, des récepteurs potentiels identifiés et de la Politique du MDDELCC, il y aurait un impact réel ou appréhendé sur le réseau d'égout pluvial susceptible d'intercepter l'eau souterraine présente sur le site à l'étude en raison des concentrations en métaux (manganèse : supérieures la norme C de la CMM) mesurée dans les puits d'observation MW-12-06 et MW-1. Également, il y a un impact réel ou appréhendé sur le ruisseau le Marigot en raison de la concentration en zinc (supérieure aux critères RESIE) dans le puits d'observation MW-12-01. Toutefois, à notre avis, les concentrations en métaux sont potentiellement représentatives d'un bruit de fond étant donné qu'aucune source probable de contamination en métaux n'a été identifiée dans le cadre de l'étude.

L'inventaire des matériaux pouvant contenir de l'amiante et d'autres contaminants a permis de constater que certains matériaux de construction contiennent de l'amiante (bardeaux d'asphalte de la toiture de la marquise et ciment couvrant certains murs du kiosque).

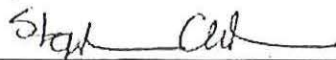
## **RÉSULTATS DE LA SURVEILLANCE ENVIRONNEMENTALE**

Les travaux effectués dans le cadre de la surveillance environnementale ont consisté au prélèvement d'échantillons de sols sur les parois et le fond des excavations réalisées lors du retrait des équipements pétroliers de la station-service et des travaux de réhabilitation des sols.

Sur la base des résultats des analyses effectuées sur les échantillons de sols prélevés à partir des parois et du fond des excavations finales, les sols en place respectent les critères « B » de la Politique du MDDELCC ou les valeurs limites de l'annexe I du RPRT. Les concentrations en HP C<sub>10</sub>-C<sub>50</sub>, HAM, HHT, HAP et/ou métaux dans les échantillons de sols, prélevés des parois et du fond des excavations finales à l'intérieur des limites de la propriété, étaient toutes inférieures aux valeurs du critère « B » de la Politique du MDDELCC (annexe I du RPRT). De ce fait, les sols respectent la limite acceptable pour un site à vocation mixte (commerciale et résidentielle) et sont compatibles avec l'usage et le zonage de la propriété.



Lorsque les travaux de réhabilitation de sol ont été complétés et confirmés par le programme d'échantillonnage, le remblayage des excavations a été réalisé avec les sols conformes issus des travaux d'excavation, conformément aux prescriptions de la *Grille de gestion des sols contaminés excavés intérimaire* de la Politique du MDDELCC et du *Règlement sur le stockage et les centres de transfert de sols contaminés* (RSCTSC) ainsi qu'avec des matériaux de remblai propres provenant de sources reconnues. La provenance a été contrôlée par l'obtention de billets de pesée pour chaque chargement.



Stéphane Cloutier, Ing.  
LVM / Expert n° 290



Représentant  
La Société Canadian Tire Limitée

**Robert Mongeau**  
**Sr. Vice President**  
**Real Estate**



