

Ressources naturelles  
et Forêts



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

*Je certifie que la réquisition présentée le 2024-09-25 à 09:00 a été inscrite au Livre  
foncier de la circonscription foncière de Laval  
sous le numéro 28 975 217.*

Identification de la réquisition

Mode de présentation :	Avis	
Forme :	Sous seing privé	
Nature générale :	Avis de contamination	
Nom des parties :	Requérant	PROPRIÉTÉS IMMOBILIÈRES SDLP LIMITÉE, (propriétaire)

Numéro inscription :	28 975 217	Circ. foncière :	Laval
DHM de présentation :	2024-09-25 09:00		
Registre des mentions			

## AVIS DE CONTAMINATION

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

### CIRCONSCRIPTION FONCIÈRE DE LAVAL

Montréal, ce 18 jour de Septembre de l'an deux-mille vingt-quatre (2024).

**COMPARAÎT :** **PROPRIÉTÉS IMMOBILIÈRES SDLP LIMITÉE**, une société légalement constituée, ayant son siège au 115, rue King, à Stellarton, province de la Nouvelle-Écosse, B0K 1S0, et ayant une place d'affaires au 11281, boulevard Albert-Hudon, à Montréal, province de Québec, H1G 3J5, résultant de la fusion de plusieurs sociétés le 6 mai 2018, dont 9257-2445 QUÉBEC INC., laquelle avait été continuée préalablement à sa fusion sous la loi de la Nouvelle-Écosse intitulée « Companies Act », le 17 avril 2018, sous la dénomination sociale de 3315698 NOVA SCOTIA LIMITED, cette dernière avait été continuée préalablement à la fusion, agissant et représentée aux présentes par Simon Rainville et Sébastien Bellehumeur, représentants dûment autorisés tel qu'ils le déclarent.

(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 réglementaires, tel qu'il apparaît dans le résumé des études de caractérisation présenté ci-dessous et signé par un professionnel visé par l'article 31.42 de la *Loi sur la qualité de l'environnement*, RLRQ, c. Q-2.

#### 1. DÉSIGNATION DU TERRAIN

Un terrain ou emplacement connu et désigné comme étant le lot numéro UN MILLION DEUX CENT VINGT MILLE DEUX CENT UN (1 220 201) du cadastre du Québec, de la circonscription foncière de Laval, portant l'adresse civique 3765, boulevard Saint-Martin Ouest, à Laval, province de Québec.

(ci-après « l'Immeuble »)

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

**Propriétés Immobilières SDLP Limitée** est le propriétaire actuel 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 18 906 725.

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

Le terrain est situé dans la ville de Laval et est zoné mixte (T.6-3393) permettant des usages résidentiels, commerciaux (bureau et administration, commerces de services, de détail, d'hébergement, de restauration et de divertissement, débit de boisson, commerce à incidence et commerce de service relié à l'automobile), institutionnels (établissement institutionnel et communautaire, activité de rassemblement et de récréation intensive et extensive), industriels (artisanat et industrie légère) et public (équipement de service léger).

#### 4. RÉSUMÉ DES ÉTUDES DE CARACTÉRISATION

Le résumé ci-joint des études de caractérisation :

- Évaluation environnementale de site Phase I, Propriété située au 3765, boulevard Saint-Martin Ouest à Laval, Québec (AC-10039), préparée par Arcadis Canada inc., Numéro de projet : 102458-000, 15 septembre 2017;
- Mise à jour d'évaluation environnementale de site Phase I, Propriété située au 3765, boulevard Saint-Martin Ouest à Laval, Québec, préparée par Arcadis Canada inc., Numéro de projet : 30114901, 13 mai 2022;
- Rapport-lettre intitulé : Mise à jour d'évaluation environnementale de site phase I, 3765, boulevard Saint-Martin Ouest à Laval, QC, Numéro de projet : 30114901, 16 mai 2022;
- Caractérisation environnementale de site Phase II, AC-10039, Propriété située au 3765, boulevard Saint-Martin Ouest à Laval, Québec préparée par Arcadis Canada inc., projet No. 102458-001, 13 décembre 2017; et
- Caractérisation environnementale complémentaire de site Phase III, ancienne station-service AC-10039, située au 3765, boulevard Saint-Martin Ouest à Laval, Québec, préparée par Arcadis Canada inc., projet No. 30114901, 16 mai 2022;
- Rapport intitulé : Suivi de la qualité de l'eau souterraine, ancienne station-service située au 3765, boulevard Saint-Martin Ouest à Laval, QC, projet No. 30224734, 17 mai 2024.

fait partie intégrante du présent avis et contient, le cas échéant et s'il en est :

- a) un énoncé de la nature des contaminants présents dans le terrain et dont la concentration excède les valeurs limites de l'Annexe I du *Règlement sur la protection et la réhabilitation des terrains*, RLRQ, c. Q 2, r. 37; un énoncé des catégories d'usage permis sur le terrain, le cas échéant, en fonction des valeurs limites réglementaires applicables;
- c) un bref historique des activités qui ont eu lieu sur l'immeuble;
- d) la superficie du terrain occupée par les sols contaminés ainsi que la localisation et les volumes de ces sols en surface et en profondeur;
- e) un énoncé de la nature et de l'importance des contaminants présents dans l'eau souterraine;
- f) 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.

Ce résumé est signé et attesté par Madame Virginie Renty, ing. EESA, en date du 17 mai 2024.

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

Le présent avis demeure en vigueur tant et aussi longtemps qu'un nouvel avis énonçant des modifications au présent avis de contamination n'est pas inscrit sur le registre foncier contre l'immeuble, ou partie de celui-ci, ou qu'un avis de décontamination n'a pas été inscrit sur le registre contre l'immeuble, ou partie de celui-ci.

PROPRIÉTÉS IMMOBILIÈRES SDLP LIMITÉE

Par :



Simon Rainville



Sébastien Bellehumeur

ATTESTATION

Je, soussigné(e), Tamir Chateau, notaire atteste que :

1. J'ai vérifié l'identité, la qualité et la capacité du Comparant;
2. Le présent document traduit la volonté exprimée par le Comparant; et
3. Le présent document est valide quant à sa forme.

Attesté à Montréal, province de Québec, le 24<sup>e</sup> jour de septembre  
deux mille vingt-quatre (2024).

Nom : TAMIR CHATEAU

Qualité : NOTAIRE

Adresse : 1, Place Ville Marie, bureau 3700  
Montréal QC H3B 3P4  
Canada

Signature : [Signature]  
TAMIR CHATEAU, NOTAIRE



Longueuil, le 17 mai 2024

Madame Brandy Dorken  
Sobeys Capital inc.  
11281, boul. Albert-Hudon  
Montréal-Nord (Québec) H1G 3J5

**OBJET : Résumé de la caractérisation environnementale**

3765, boulevard Saint-Martin Ouest, Laval, QC

Lot N° 1 220 021 du cadastre du Québec

Coordonnées géographiques: latitude: 45° 33' 10,9" N et longitude: 73° 45' 27,67" O

Projets Nos 102458-000, 102458-001, 30114901 et 30224734

---

Madame Dorken,

Dans le cadre de l'enregistrement d'un avis de contamination pour la propriété mentionnée en rubrique, dont le propriétaire est Propriétés Immobilières SDLP Limitée, voici le résumé de l'étude de caractérisation des sols et de l'eau souterraine réalisée.

Le présent résumé suit la forme proposée à la section 4 du modèle d'avis de contamination préparé et validé par les conseillers juridiques de la Direction générale du Registre foncier du Québec, disponible sur le site internet du ministère de l'Environnement, de la Lutte contre les changements climatiques, de la Faune et des Parcs du Québec (MELCCFP).

(4.0) Le résumé inclut les études de caractérisation suivantes :

- Rapport intitulé : Évaluation environnementale de site Phase I, Propriété située au 3765, boulevard Saint-Martin Ouest, Laval, QC (AC-10039), Numéro de projet : 102458-000, 15 septembre 2017;
- Rapport-lettre intitulé : Mise à jour d'évaluation environnementale de site phase I, 3765, boulevard Saint-Martin Ouest à Laval, QC, Numéro de projet : 30114901, 13 mai 2022.
- Rapport-lettre intitulé : Mise à jour d'évaluation environnementale de site phase I, 3765, boulevard Saint-Martin Ouest à Laval, QC, Numéro de projet : 30114901, 16 mai 2024.
- Rapport intitulé : Caractérisation environnementale de site Phase II, AC-10039, Propriété située au 3765, boulevard Saint-Martin Ouest à Laval, QC, projet No. 102458-001, 13 décembre 2017;
- Rapport intitulé : Caractérisation environnementale complémentaire de site Phase III, Ancienne station-service AC-10039 située au 3765, boulevard Saint-Martin Ouest à Laval, QC, projet No. 30114901, 16 mai 2022; et,
- Rapport intitulé : Suivi de la qualité de l'eau souterraine, Ancienne station-service située au 3765, boulevard Saint-Martin Ouest à Laval, QC, projet No. 30224734, 17 mai 2024.

---

825, boulevard Guimond, bureau 110, Longueuil, Québec. J4G 2M7

Tél. (450) 674-2207 Téléc. (450) 674-2217

Sobeys Capital Inc.  
Projet # 30224734

Résumé de la caractérisation environnementale  
3765, boulevard Saint-Martin Ouest, Laval, QC.

- (4.1) Les travaux de caractérisation environnementale ont été réalisés en quatre (4) phases, soit entre les 18 et 29 septembre 2017, entre les 1<sup>er</sup> et 27 novembre 2017, entre les 14 et 25 mars 2022 et entre le 29 avril et le 1<sup>er</sup> mai 2024. Les travaux de caractérisation de types Phases II et III ont consisté en la réalisation de vingt-et-un (21) forages extérieurs, dont huit (8) ont été convertis en puits d'observation, et de quatre (4) forages intérieurs. Les travaux ont également inclus l'échantillonnage des sols en continu dans les sondages effectués au pourtour des actuels et anciens équipements pétroliers ainsi qu'à l'intérieur du bâtiment (ancien garage de mécanique), et l'échantillonnage de l'eau souterraine au droit des puits d'observation aménagés.

Selon les résultats d'analyses obtenus lors des travaux de caractérisation environnementale, les sols présents sur le site à l'étude ne respectent pas les valeurs limites de l'Annexe I du Règlement sur la protection et la réhabilitation des terrains (RPRT) pour les hydrocarbures pétroliers C<sub>10</sub>-C<sub>50</sub> (HP C<sub>10</sub>-C<sub>50</sub>) et les hydrocarbures aromatiques polycycliques (HAP) et ce, pour un zonage mixte (T.6-3393) permettant des usages résidentiels, commerciaux (bureau et administration, commerces de services, de détail, d'hébergement, de restauration et de divertissement, débit de boisson, commerce à incidence et commerce et service relié à l'automobile), institutionnels (établissement institutionnel et communautaire, activité de rassemblement et de récréation intensive et extensive), industriels (artisanat et industrie légère) et public (équipement de service léger).

En effet, selon les résultats d'analyses chimiques effectuées sur 51 échantillons de sol (excluant les duplicata) prélevés lors des travaux de caractérisation et sélectionnés pour analyses, neuf (9) échantillons ont montré des concentrations en hydrocarbures pétroliers C<sub>10</sub>-C<sub>50</sub> et/ou en HAP supérieures aux valeurs limites de l'Annexe I du RPRT.

- (4.2) Selon le site internet de la ville de Laval (référence internet : <https://vl.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=417e0ce0a0f74749815a4c30328c368c>), la propriété est zonée mixte (T.6-3393) permettant des usages résidentiels, commerciaux (bureau et administration, commerces de services, de détail, d'hébergement, de restauration et de divertissement, débit de boisson, commerce à incidence et commerce et service relié à l'automobile), institutionnels (établissement institutionnel et communautaire, activité de rassemblement et de récréation intensive et extensive), industriels (artisanat et industrie légère) et public (équipement de service léger).

Les valeurs limites de l'Annexe I du RPRT sont donc applicables au terrain.

- (4.3) La propriété visée a abrité des activités de distribution de carburant (station-service arborant la bannière Shell) entre 1959, soit à partir de la construction de l'actuel bâtiment, et le 15 décembre 2021. Entre 1959 et 1987, le site aurait également abrité des activités d'un garage d'entretien mécanique en plus de la station-service. À partir de 1987, les baies de service ont été converties en lave-auto manuel. Avant 1959, le site était vacant.

Actuellement, on note un bâtiment d'un étage sans sous-sol situé au centre de la propriété tandis que deux îlots de pompes distributrices d'essence recouverts d'une marquise, dont les pompes distributrices d'essence ont été démantelées, sont localisés le long du boulevard Saint-Martin Ouest, soit du côté sud-est de la propriété. Depuis le 15 décembre 2021, le bâtiment est désaffecté et placardé. Le bâtiment n'est plus chauffé, mais le réservoir hors-terre d'huile à chauffage qui alimentait la fournaise est toujours présent au coin ouest du bâtiment. Par le passé, la fournaise était alimentée en huile à chauffage par un réservoir souterrain d'une capacité de 4 500 litres enfoui du côté sud-ouest du bâtiment.



Actuellement, outre le bâtiment qui abritait deux anciennes baies de lavage à la main libre-service, les infrastructures suivantes sont notées à l'endroit du site :

- Deux réservoirs souterrains d'essence en fibre de verre à simple paroi d'une capacité unitaire de 50 000 litres installés en 1993. Ces réservoirs sont enfouis du côté sud-ouest du site;
- Un tablier de béton comprenant deux îlots de pompes distributrices d'essence, surplombés d'une marquise et localisés en avant de l'immeuble, le long du boulevard Saint-Martin Ouest, soit du côté sud-est du site. Les pompes distributrices d'essence ont été démantelées en décembre 2021 ;
- Un réservoir hors-terre d'huile à chauffage d'une capacité de 1 136 litres accolé au mur nord-ouest du bâtiment ;
- Les événements des réservoirs souterrains ; et,
- Toute la tuyauterie associée.

Hormis les infrastructures actuelles, les infrastructures antérieures suivantes ont été retracées à l'endroit du site :

- Entre 1976 et 1993, trois réservoirs souterrains d'essence en acier, soit un réservoir d'une capacité de 31 822 litres et deux réservoirs d'une capacité unitaire de 45 460 litres étaient enfouis sur le site. Ces réservoirs étaient enfouis approximativement au même emplacement que les actuels réservoirs souterrains d'essence ;
- Un réservoir souterrain d'huiles usées en fibre de verre à simple paroi d'une capacité de 4 500 litres était présent sur le site à l'étude, au nord-est du bâtiment. Ce réservoir a été démantelé en 1993 ; et,
- Un réservoir souterrain d'huile à chauffage d'une capacité de 4 500 litres était enfoui du côté sud-ouest du bâtiment, près du coin ouest, entre 1976 et 1993.

- (4.4) Le terrain a une superficie totale de 1 869,5 mètres carrés. Six (6) zones de sols indiquant des concentrations en HP C<sub>10</sub>-C<sub>50</sub> et/ou HAP supérieures aux valeurs limites de l'Annexe I du RPRT applicables ont été définies. Ces zones sont localisées à l'emplacement et en aval (selon la direction locale d'écoulement de l'eau souterraine) d'un ancien réservoir souterrain d'huile à chauffage qui était enfoui par le passé du côté sud-ouest du bâtiment, dans le secteur de l'ancien réservoir souterrain d'huiles usées qui était enfoui du côté nord-est du bâtiment et à l'intérieur du bâtiment, dans la portion centrale.

Le volume total de sols contaminés en HP C<sub>10</sub>-C<sub>50</sub> et HAP à un niveau qui se situe au-delà des valeurs limites de l'Annexe I du RPRT a été estimé à environ 617 m<sup>3</sup>. De ces 617 m<sup>3</sup>, environ 395 m<sup>3</sup> excèdent également les valeurs limites de l'Annexe II du RPRT en HP C<sub>10</sub>-C<sub>50</sub> et HAP. Les sols contaminés au-delà des valeurs limites de l'Annexe I du RPRT couvrent une superficie approximative de 211 m<sup>2</sup>, soit l'équivalent d'environ 12 % de la superficie totale de la propriété, et se situent à une profondeur allant de 0,0 à 6,7 m de profondeur selon les endroits.

- (4.5) Aucune phase libre d'hydrocarbures n'a été observée dans les huit (8) puits d'observation présents sur le terrain lors des travaux de 2017, 2022 et 2024. Selon les derniers résultats analytiques obtenus au printemps 2024, les échantillons d'eau souterraine prélevés des puits d'observation aménagés en 2017 et 2022 renferment des concentrations pour l'ensemble des paramètres analysés inférieures aux critères « Résurgence dans les eaux de surface » du



*Sobeys Capital Inc.*  
*Projet # 30224734*

*Résumé de la caractérisation environnementale*  
*3765, boulevard Saint-Martin Ouest, Laval, QC.*

MELCCFP, au seuil d'alerte de 70 % appliqué et des normes de rejet aux égouts de la Communauté métropolitaine de Montréal.

Ainsi, aucune superficie d'eau contaminée n'a été déterminée et aucun impact n'est appréhendé sur le récepteur potentiel que constitue le réseau d'égouts municipal.

- (4.6) Selon le *Système d'information hydrogéologique* (SIH) du MELCCFP, quatre puits seraient présents dans un rayon d'un kilomètre de la propriété à l'étude. Selon les informations tirées du SIH, deux de ces puits auraient des débits nuls. Ainsi, ils ne seront pas considérés comme des sources d'approvisionnement en eau. Les deux autres puits seraient respectivement présents à environ 450 et 480 mètres au sud-est du site à l'étude. Ces puits auraient été installés en 1985 et auraient des débits de 49 et 38 litres/minute respectivement.

En revanche, le secteur est desservi par l'aqueduc municipal de la ville de Laval. Également, dans certaines zones urbaines telles que le secteur urbanisé de la ville de Laval où se trouve le site visé, l'approvisionnement en eau repose uniquement sur un réseau de distribution d'eau potable et le recours à l'eau souterraine ne constitue pas une alternative envisageable à la source actuelle d'approvisionnement en eau. Ainsi, il est peu probable que des puits d'approvisionnement en eau servant à l'alimentation en eau potable soient présents dans un rayon d'un kilomètre.

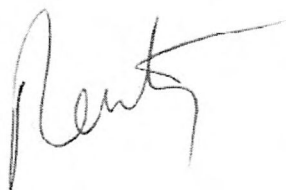
Ainsi, il n'y a aucun puits servant à l'alimentation en eau potable sur le terrain à l'étude ni dans un rayon d'un kilomètre en aval, selon le sens d'écoulement local évalué.

Finalement, la rivière des Prairies est située à environ 2,7 kilomètres en aval hydraulique régional de la propriété, soit au sud-est.

Ce résumé est signé par Virginie Renty, ing., ÉESA® en date du 17 mai 2024.

En espérant le tout à votre satisfaction, nous vous prions d'agréer, Madame Dorken, l'expression de nos sentiments les meilleurs.

**Arcadis Canada Inc.**



Virginie Renty, ing., DESS, ÉESA®  
Directrice de projets  
N° OIQ : 109901 – N° AQVE : 709

**PROPRIÉTÉS IMMOBILIÈRES SDLP LIMITÉE**

Par:



Simon Rainville



Sébastien Bellehumeur

