



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

Je certifie que la réquisition présentée le 2025-01-21 à 15:30 a été inscrite au Livre foncier de la circonscription foncière de Laval sous le numéro 29 202 918.

Le fichier de signature électronique ECACL29_202_918.sig, qui accompagne ce document, émis par **M^e 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 ^e Angelo Febbraio
Numéro de minute :	9107

AVIS DE CONTAMINATION

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

L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ, le vingt et unième jour de janvier (2025-01-21)

DEVANT M^e Angelo FEBBRAIO, notaire pour la province du Québec, ayant son domicile professionnel à Montréal.

COMPARAÎT :

ÉDIFICE 700 LAURENTIDES S.E.C., une société en commandite constituée en vertu des lois du Québec, dûment immatriculée en vertu de la *Loi sur la publicité légale des entreprises* (RLRQ, c. P 44.1) sous le numéro 3379457792, ayant son siège au 2950, rue Lucien-L'Allier, bureau 210, en la ville de Laval, province de Québec, H7P 0H8, Canada, agissant et représentée par son seul commandité, **ÉDIFICE 700 LAURENTIDES COMMANDITE INC.**, une personne morale constituée sous et régie par la *Loi sur les sociétés par actions* (Québec) (RLRQ, c. S 31.1), dûment immatriculée en vertu de la *Loi sur la publicité légale des entreprises* (RLRQ, c. P 44.1) sous le numéro 1179445714, ayant son siège au 2950, rue Lucien-L'Allier, bureau 210, en la ville de Laval, province de Québec, H7P 0H8, Canada, représentée par Cédric CONSTANTIN, son vice-président, dûment autorisé aux présentes aux termes des résolutions tenant lieu d'une réunion de son conseil d'administration adoptées le vingt janvier deux mille vingt-cinq (20 janvier 2025), lesquelles n'ont pas été modifiées ni révoquées et sont toujours en vigueur en date des présentes, dont copie demeure annexée aux présentes après avoir été reconnue véritable et signée pour identification par ledit représentant avec et en présence du notaire soussigné.

(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 I 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 signé par un professionnel visé par l'article 31.42 de la *Loi sur la qualité de l'environnement*, L.R.Q. c. Q-2.

1. DÉSIGNATION DU TERRAIN

Une propriété située sur le boulevard des Laurentides, en la ville de Laval (quartier de Pont-Viau), province de Québec, Canada, étant connu et désigné comme étant le lot UN MILLION SIX CENT QUARANTE MILLE SEPT

CENT SOIXANTE-SEIZE (1 640 776) au plan du cadastre du Québec, circonscription foncière de Laval.

Avec le bâtiment et les autres structures y dessus érigés, dont notamment celui portant le numéro 700, boulevard des Laurentides, en la ville de Laval (quartier de Pont-Viau), province de Québec, H7G 2V9, Canada

(ci-après l'« **Immeuble** »)

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

Le Comparant est propriétaire de l'Immeuble pour l'avoir acquis de Lajeunesse Moto Sport Ltée. en vertu d'un titre de propriété inscrit au livre foncier de la circonscription foncière de Laval sous le numéro 28 956 596, et son adresse est le 2950, rue Lucien-L'Allier, bureau 210, en la ville de Laval, province de Québec, H7P 0H8, Canada.

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

L'Immeuble est situé dans la municipalité de Laval (quartier de Pont-Viau) et les utilisations d'usage mixte résidentiel, commercial, public et industriel léger (zone T6.1-5054-habitations H.1, H.2, H3, commercial, public, récréatif, industriel léger et équipement collectif) sont autorisées 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 intitulé « Résumé des études de caractérisation pour le dépôt d'un avis de contamination au registre foncier » (référence n°: PR.EN02.24.0015 et PR.EN02.24.0029) (ci-après le « **Résumé** »), préparé par Solroc inc. et daté du treize janvier deux mille vingt-cinq (13 janvier 2025) et contresigné par le Comparant, fait partie intégrante du présent avis et contient :

- 4.1 un bref un énoncé de la nature des contaminants présents dans l'Immeuble et dont la concentration excède les valeurs limites de l'annexe I du *Règlement sur la protection et la réhabilitation des terrains*;
- 4.2 un énoncé des catégories d'usages permis sur l'Immeuble, 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 signé par Geoffroy Haillard, Maîtrise en Sciences environnementales, directeur de projet - environnement, et Catherine Le Guerrier, directrice – environnemental, respectivement évaluateur environnemental de site agréé, en date du treize janvier deux mille vingt-cinq (13 janvier 2025), dont copie demeure annexé aux présentes après avoir été reconnue véritable et signée pour identification par le Comparant avec et en présence du notaire soussigné.

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 à Montréal, sous le numéro NEUF MILLE CENT SEPT (9107) des minutes du notaire soussigné.

LE COMPARANT déclare audit notaire avoir pris connaissance du présent acte, l’avoir exempté d’en donner ou d’en faire donner lecture et accepter l’utilisation de procédés technologiques pour clore le présent acte, puis signe en présence physique du notaire soussigné.

ÉDIFICE 700 LAURENTIDES S.E.C., représenté par son seul commandité
ÉDIFICE 700 LAURENTIDES COMMANDITE INC.

(Signé) Cédric CONSTANTIN
Par: Cédric CONSTANTIN

(") Angelo FEBBRAIO, notaire
Angelo FEBBRAIO, notaire

Copie certifiée conforme de l’acte notarié technologique que j’ai reçu et dont j’assure la conservation.



Montréal, le 13 janvier 2025

Références n°: PR.EN02.24.0015 et PR.EN02.24.0029

RÉSUMÉ DES ÉTUDES DE CARACTÉRISATION POUR LE DÉPÔT D'UN AVIS DE CONTAMINATION AU REGISTRE FONCIER

Propriété située au 700, boulevard des Laurentides, quartier de Pont-Viau, Laval, Québec, correspondant au lot 1 640 776 du cadastre officiel du Québec.

Ce résumé présente les conditions environnementales prévalant actuellement sur le terrain identifié ci-dessus sur la base des études suivantes :

1. ÉDIFICE 700 LAURENTIDES S.E.C. – Caractérisation environnementale de site – Phase II – 700, boulevard des Laurentides, quartier de Pont-Viau, Laval, Québec – SOLROC INC., novembre 2024, réf.: PR.EN02.24.0015 ;
2. ÉDIFICE 700 LAURENTIDES S.E.C. – Évaluation environnementale de site – Phase I – 700, boulevard des Laurentides, quartier de Pont-Viau, Laval, Québec – SOLROC INC., janvier 2025, réf.: PR.EN02.24.0029.

Caractéristiques du terrain faisant l'objet du présent avis

Superficie :	6 912 m ²
Localisation du site :	700, boulevard des Laurentides à Laval, Québec
Cadastre :	Lot n°1 640 776 du Cadastre officiel du Québec
Coordonnées du site :	Latitude : 45,572950°
	Longitude : -73,696050°

Bref historique des activités

La propriété est actuellement occupée par un (1) bâtiment commercial de deux (2) étages partiels avec des mezzanines et sans niveau de sous-sol. Le bâtiment couvre environ 20% du site. Le reste du site est occupé par des aires de stationnement, d'accès et de chargement recouvertes d'asphalte et de graviers, deux (2) remises et d'un (1) bureau de ventes pour un concessionnaire d'automobiles usagées. Le zonage de la propriété est mixte résidentiel, commercial, public et industriel léger (zone T6.1-5054 – habitations H.1, H.2, H3, commercial, public, récréatif, industriel léger et équipement collectif.). Le zonage des propriétés adjacentes est mixte résidentiel et au commercial au nord, à l'est (zone T6.1-5054), au sud (zone T6.1-5050) et résidentiel à l'ouest (zone T3.3-5005).

SOLROC Inc.

4000, rue Griffith,
MONTRÉAL, QUÉBEC H4T 1A8
T. (514) 737-6541 | F. (514) 342-5855
solroc@solroc.com

ISO 9001

www.solroc.com

Neuf (9) études environnementales antérieures ont été réalisées sur le site, soit des Évaluations environnementales de site (ÉES) – Phases I et II en 1998 respectivement par FLUOR DANIEL GTI CANADA INC. (réf. : 54000-7130) et CONOR PACIFIC ENVIRONMENTAL TECHNOLOGIES INC. (Réf. : 8438137), une nouvelle ÉES – Phase I en 2022 par PHYSIS ENVIRONNEMENT INC. (Réf. : ROS1975-0822), une ÉES – Phase II en août 2023 par NCL ENVIROTEK INC. (Réf. : EV-16693-1), une CES – Phase III en janvier 2024 par SOLROC (réf.: PR.EN02.23.0024), un suivi des biogaz par SOLROC (réf. : PR.EN02.23.0030) actuellement en cours de réalisation et des ÉES – Phases I et II réalisées par SOLROC en mai et novembre 2024 (réf. : PR.EN02.24.0005 et PR.EN02.24.0015), et enfin une Mise à jour d'ÉES – Phase I réalisée par SOLROC en janvier 2025 (réf. : PR.EN02.24.0029).

Selon l'ensemble des informations recueillies lors de la recherche historique, la propriété à l'étude et le secteur en général sont vacants et boisés jusqu'en 1958. Un cours d'eau traverse le site en son centre du nord vers le sud. Ce cours d'eau a été remblayé par la suite en 1964. Le bâtiment actuel est présent sur la propriété étudiée depuis au moins 1972 et a été agrandi sur ses côtés ouest et est en 1971, 1985 et 1986. En 1972, la partie ouest du site est vacante et déboisée et des indices de remaniement des sols ou de remblayage sont visibles. À partir de 1981, les parties ouest et nord de la propriété sont occupées par des autos puis des bateaux à partir de 2001. Entre 1971 et 1999, le site à l'étude a hébergé un concessionnaire automobile avec service de réparation, *Arbour Automobile*. Cette activité est visée à l'annexe III du RPRT de la LQE (Code SCIAN – 811199 - *Autres services de réparation et d'entretien de véhicules automobiles (seulement les parcs d'autobus, de camions et de véhicules lourds ainsi que les concessionnaires de véhicules automobiles)*). Depuis 2000, le site à l'étude est occupé par l'entreprise *Lajeunesse Moto Sport Ltée*, spécialisée dans la vente de motos usagées, et anciennement dans celle de motos, motomarines et bateaux neufs, incluant un service de réparation (Code SCIAN - 441220 - *Concessionnaires de motocyclettes, de bateaux et d'autres véhicules automobiles*). Cette activité a cessé en septembre 2024. Le site est aussi occupé depuis 2009 par l'entreprise *Atelier Moto Marine*, spécialisée dans la réparation et l'entreposage de bateaux, qui occupe la section arrière du bâtiment. L'entreprise *Moto Tech*, spécialisée dans l'entretien et la réparation de motos, occupe depuis 2018 un petit local situé dans la partie sud-ouest de la section centrale du bâtiment (portant le numéro civique 700-B, boulevard des Laurentides). Le coin nord de la propriété est occupé par l'entreprise *Pierre Autos Usagés*, spécialisée dans la vente d'autos usagées, incluant un (1) bâtiment préfabriqué servant de bureaux des ventes, depuis 2014.

La propriété à l'étude est assujettie aux dispositions réglementaires de l'article 31.53 de la section IV de la LQE compte de tenu de la présence antérieure d'une activité identifiée en annexe III du RPRT (Code SCIAN – 811199 - *Autres services de réparation et d'entretien de véhicules automobiles (seulement les parcs d'autobus, de camions et de véhicules lourds ainsi que les concessionnaires de véhicules automobiles)*) entre approximativement 1971 et 1999, et ce, étant donné le changement d'utilisation prévu du site (développement résidentiel).

Énoncé sur la nature des contaminants des sols supérieurs aux valeurs limites réglementaires

Les conditions environnementales des sols ont été vérifiées en plusieurs endroits, dont ceux ayant été désignés à risques dans l'ÉES - Phase I réalisée sur le site (SOLROC, janvier 2025, Réf. : PR.EN02.24.0029). Dans le contexte d'un redéveloppement immobilier résidentiel projeté, les valeurs limites de l'annexe I du RPRT, équivalentes aux valeurs du critère générique « **B** » du *Guide d'intervention* du MINISTÈRE DE L'ENVIRONNEMENT, DE LA LUTTE CONTRE LES CHANGEMENTS CLIMATIQUES, DE LA FAUNE ET DES PARCS (MELCCFP), sont applicables.

Au cours des travaux de la CES – Phase II de novembre 2024 (SOLROC INC., réf. : PR.EN02.24.0015), quinze (15) forages, nommés 24F1 à 24F15, ont été réalisés les 25 juin et les 7, 8, 9, 16 et 23 août 2024 sur la propriété à l'étude, en vue de prélever des échantillons de sols. De plus, six (6) tranchées d'exploration, nommées 24TR1 à 24TR6, ont été réalisées sur la propriété à l'étude, le long des limites ouest et nord-ouest. Ces sondages ont atteint des profondeurs variant entre 2,70 et 6,09 mètres sous la surface du terrain et se sont arrêtés dans le sol naturel exempt d'indices de contamination ou sur des refus sur bloc roc probable. Les forages 24F1 à 24F4 ont été aménagés en puits d'observation, nommés 24F1-PO à 24F4-PO, et ce, pour des fins d'échantillonnage des biogaz.

Il est important de noter que les résultats des études de caractérisations antérieures (NCL ENVIROTEK INC., août 2023, réf. : EV-16693-1, et SOLROC INC., janvier 2024, réf. : PR.EN02.23.0024) ont aussi été utilisés pour caractériser les sols du site à l'étude étant donné que certains risques environnementaux du site n'ont pas changé depuis la réalisation de ces études.

Les travaux réalisés lors des études de caractérisation montrent que la stratigraphie des sols à l'emplacement des sondages comprend un remblai hétérogène de 1,37 m à 4,57 m d'épaisseur, directement en surface ou sous une couche d'asphalte ou une couche de pierre concassée ou une dalle de béton, composé d'un mélange en proportions variables de sable et de silt, avec un peu de graviers, brun, gris, noir, avec la présence, dans certains sondages, de matières résiduelles (entre 5 et 30-40%, débris de béton, bois, plastique, asphalte et de briques) et/ou de matières organiques (<20%), jusqu'à des profondeurs variants entre 1,22 m et 3,66 m de profondeur depuis la surface du terrain. Des couches distinctes de matières résiduelles ont été rencontrées dans les forages 23F-11R (débris de briques, 70-80% (épaisseur de 7 cm)), 23F24B (50% de morceaux de bois (épaisseur de 46 cm)) et 23F22 (100% de morceaux de bois (épaisseur de 61 cm)). Sous-jacent à ce remblai de surface, des couches de tourbes ou de sol organique noir ou de marne grise, d'épaisseurs variant entre 0,20 et 0,61 m, ont été observées dans les sondages 24F1, 24F2, 24TR4 et 24TR6, à une profondeur variant entre 1,22 et 2,50 m. Sous le remblai ou la couche de tourbe, un dépôt granulaire naturel, composé de silt sableux avec des proportions variables de graviers et d'argile, gris et brun, humide à saturé, a été rencontré. Le substratum rocheux a été intercepté dans les forages 23F17 et 23F30 à des profondeurs respectives de 6,22 m et 5,38 m. Des indices organoleptiques d'hydrocarbures ont été observés dans les forages 23F-01, 23F-03, 23F-03R, 23F-04, 23F-05, 23F-05R, 23F-05R2,

23F-08, 23F-09, 23F-11R, 23F-12, 23F-16, 23F17, 23F18, 23F21, 23F24B, 23F28 et 24TR1, 24TR4, 24F8 et 24F12.

Au cours des présents travaux de caractérisation, cinquante-six (56) échantillons de sols incluant six (6) duplicata de terrain, ont été soumis à des fins d'analyses chimiques afin de détecter leurs teneurs en hydrocarbures pétroliers (HP C₁₀-C₅₀), en hydrocarbures aromatiques polycycliques (HAP), en métaux (14 éléments), en composés organiques volatils (COV), en composés phénoliques, en pH, en mercure et/ou en glycols.

Sur la base des résultats d'analyses obtenus lors de la présente CES – Phase II et lors des travaux de caractérisations antérieures (NCL ENVIROTEK INC., août 2023, réf. : EV-16693-1 ; et SOLROC INC., janvier 2024, réf. : PR.EN02.23.0024), les échantillons de sols prélevés et analysés à l'endroit des sondages 23F-01, 23F-02, 23F-04, 23F-14, 23F-15, 23F-16 (NCL ENVIROTEK INC., août 2023, réf. : EV-16693-1), 23F19, 23F20, 23F22, 23F23, 23F28, 23F29, 23F30 (SOLROC INC., janvier 2024, réf. : PR.EN02.23.0024), 24F3, 24F5, 24F6, 24F14 et 24F15 présentent des concentrations, pour tous les paramètres analysés, inférieures aux valeurs limite de l'annexe I du RPRT (équivalentes aux valeurs du critère générique « **B** » du *Guide d'intervention*), pour une utilisation résidentielle projetée du site.

Néanmoins, la présence de sols contaminés au-delà des valeurs limites de l'annexe I du RPRT a été identifiée à l'emplacement des forages 23F-03, 23F-05, 23F-06, 23F-08, 23F-09, 23F-10, 23F-11, 23F-12, 23F-13 (NCL ENVIROTEK INC., août 2023, réf. : EV-16693-1), 23F17, 23F18, 23F21, 23F24 (SOLROC INC., janvier 2024, réf. : PR.EN02.23.0024), 24F1, 24F2, 24F4, 24F7, 24F8, 24F9, 24F10, 24F11, 24F12 et 24F13 où des sols présentent des concentrations en HP C₁₀-C₅₀, en HAP et/ou en métaux supérieures aux valeurs limites de l'annexe I du RPRT (dans les plages B-C, C-RESC et >RESC), donc non acceptables pour l'utilisation résidentielle projetée de la propriété à l'étude.

Selon la méthode des polygones (polygones de Thiessen), dix-neuf (19) secteurs de sols présumés contaminés à des concentrations supérieures aux valeurs limites de l'annexe I du RPRT, ont été définis. La superficie et le volume de sols qui comportent des concentrations supérieures aux valeurs limites de l'annexe I du RPRT, sont les suivants :

- Les sols comportant des concentrations comprises entre les valeurs des annexes I et II du RPRT (plage « B-C »), en HP C₁₀-C₅₀, en HAP et/ou en métaux, s'étendent sur environ 3 176 m², pour un volume total estimé de 4 676 m³ ;
- Les sols comportant des concentrations supérieures aux valeurs de l'annexe II du RPRT, mais inférieures aux valeurs limites de l'annexe I du RESC (plage « C-RESC »), en HP C₁₀-C₅₀, en HAP et/ou en métaux, s'étendent sur environ 814 m², pour un volume total estimé de 1 003 m³ ;
- Les sols comportant des concentrations supérieures aux valeurs limites de l'annexe I du RESC (plage « >RESC »), en HAP, s'étendent sur environ 774 m², pour un volume total estimé de 1 195 m³.

Il est également à noter la présence de sols présentant des concentrations dans la plage « A-B » du *Guide d'intervention* à l'emplacement des forages 23F-01, 23F-04, 23F-14, 23F-15, 23F16 (NCL ENVIROTEK INC., août 2023, réf. : EV-16693-1), 23F18, 23F28, 23F29, 23F30 (SOLROC INC., janvier 2024, réf. : PR.EN02.23.0024), 24F1, 24F2, 24F3, 24F4, 24F6, 24F8, 24F9, 24F10, 24F12, 24F13, 24F14 et 24F15.

Matières résiduelles (MR), eau de surface et sédiments

Lors des travaux de caractérisation, des couches distinctes de MR (soit plus de 50% de matières résiduelles à l'intérieur d'une strate de sol) ont été rencontrées, entre 7 cm et 61 cm maximum, dans les forages 23F-11R (débris de briques, 70-80%), 23F24B (50% de morceaux de bois) et 23F22 (100% de morceaux de bois). Des couches de remblais comportant des MR (5% à 30-40%) ont aussi été observées dans certains sondages. Selon les résultats des essais de lixiviation réalisés lors de la CES – Phase III de janvier 2024 (SOLROC, réf. : PR.EN02.23.0024) et de la CES – Phase II de novembre 2024 (SOLROC, réf. : PR.EN02.24.0015), les matières résiduelles aux droits des sondages 23F22 et 24TR1 ne sont pas assimilées à des matières dangereuses au sens du RMD et pourront être gérées, si excavées, comme des matières résiduelles non dangereuses. Les matières résiduelles non dangereuses situées aux alentours des zones 24PO2/24TR1, 23F17-PO/24F3/24TR2/24TR3, 23F22/23F-09, 23F24 et 23F-11 s'étendent sur environ 1 064 m², pour un volume total estimé de 603 m³.

Lors des travaux de caractérisation, aucune eau de surface ni sédiment n'ont été observés sur le site.

Eaux souterraines

Aucun cours d'eau n'est présent dans un rayon d'un kilomètre en aval hydraulique du site. Un (1) cours d'eau intermittent serait présent au nord du site à environ 900 m, en amont hydraulique. Le cours d'eau d'importance le plus proche du site est la Rivière-des-Prairies, qui se situe à environ 2 km au sud. Selon le SIH, aucun puits d'alimentation en eau n'est présent sur la propriété à l'étude. Cependant, sept (7) puits sont répertoriés dans un rayon de 1 000 mètres autour de ce dernier. Quatre (4) de ces puits seraient localisés en aval hydraulique site, soit deux (2) à environ 320-350 m, un (1) à environ 870 m et le dernier à plus de 1 000 m. Trois (3) autres puits sont situés en amont hydraulique, soit un (1) à l'est/nord-est à plus de 1 000 m et deux (2) au nord à plus de 1 000 m. Ceux-ci seraient aménagés dans le socle rocheux. Le site ne représenterait pas de risque environnemental significatif pour la qualité de l'eau de ces puits principalement en raison de la distance les séparant du site, et aussi du fait qu'à notre connaissance tout le secteur est approvisionné en eau potable par l'aqueduc municipal. Selon le *Répertoire des installations municipales de distribution d'eau potable* du MELCCFP, aucune prise d'eau potable n'est présente dans un rayon de 1 km du site à l'étude.

Le récepteur potentiel identifié pour les eaux souterraines de la propriété à l'étude est le réseau d'égouts sanitaire et pluvial séparés situé sous le boulevard Des Laurentides situé à proximité du site. Par conséquent, les résultats analytiques des eaux souterraines ont donc été comparés

aux valeurs du critère de *Résurgences dans l'eau de surface* (RES) de la grille des critères de la qualité des eaux souterraines identifiés en Annexe 7 du *Guide d'intervention* du MELCCFP. Compte tenu de la présence d'un réseau d'égout à proximité de la propriété à l'étude en aval hydraulique, un seuil d'alerte a été fixé à 70% du critère RES tel que recommandé au *Guide d'intervention* du MELCCFP. À titre informatif, les résultats analytiques ont également été comparés aux normes maximales de rejet à l'égout sanitaire (traitement Physico-chimique) ou pluvial du *Règlement numéro 2008-47 sur l'Assainissement des eaux* de la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM).

Lors des travaux de l'ÉES – Phase II datant de novembre 2024 (SOLROC, réf. : PR.EN02.24.0015), le niveau d'eau a été mesuré entre 1,80 m (23F-03-PO) et 4,54 m (23F30-PO) de profondeur le 17 octobre 2024 dans les puits d'observation 23F-02-PO, 23F-03-PO, 23F-04-PO, 23F17-PO et 23F30-PO. À la suite de la mesure de l'élévation piézométrique dans les puits, il est possible de constater que l'écoulement se fait localement vers le sud de la propriété. La vitesse moyenne d'écoulement de l'eau souterraine est de l'ordre de 7,30 m/an. Cette donnée est basée sur un essai de perméabilité effectué dans une couche de silt sableux se trouvant au-dessus du socle rocheux.

Six (6) échantillons d'eau souterraine, dont un (1) duplicata, ont été prélevés le 17 octobre 2024 aux droits des puits d'observation 23F-02-PO, 23F-03-PO, 23F-04-PO, 23F17-PO et 23F30-PO installés sur le site à l'étude. Les échantillons d'eau prélevés et soumis à des analyses chimiques ont présenté des concentrations en HP C₁₀-C₅₀, en HAP, en métaux, en COV et/ou en composés phénoliques mesurées inférieures aux valeurs du critère RES du MELCCFP et à son seuil d'alerte de 70%. Les échantillons d'eau ont montré des concentrations en glycols inférieures à la limite de détection rapportée de la méthode d'analyse. Aucune phase flottante n'a été notée dans les puits.

En regard des points susmentionnés, SOLROC est d'avis qu'il n'y a pas de risque d'effets réels ou appréhendés sur les récepteurs potentiels des eaux souterraines du site à l'étude, soit le réseau d'égouts sanitaire et pluvial situé sous le boulevard des Laurentides. À ce titre, aucun suivi de la qualité des eaux souterraines du site à l'étude n'est recommandé.

Biogaz

Selon les résultats des mesures de biogaz effectuées lors de la présente caractérisation et lors des études antérieures (SOLROC, janvier 2024, réf. : PR.EN02.23.0024, SOLROC, PR.EN02.23.0030), aucune concentration de méthane significative n'a été mesurée dans les puits d'observation 23F01-PO, 23F02-PO, 23F03-PO, 23F04-PO et 23F30-PO entre septembre 2023 et octobre 2024. Des concentrations de 1,10% et de 10,00% ont respectivement été mesurées dans les puits d'observation 24F4-PO et 24F3-PO le 19 septembre 2024, puis plus aucune concentration en méthane n'a été mesurée dans ces puits le 18 octobre 2024. Enfin, des concentrations de 15,00 à 28,50% ont été mesurées dans le puits 23F17-PO entre septembre 2023 et octobre 2024, ainsi que des concentrations de 39,00 à 48,50% dans les puits 24F1-PO et 24F2-PO durant les campagnes des 19 septembre et 18 octobre 2024.

Selon l'analyse des résultats des mesures de biogaz, il apparaît que la présence de biogaz se concentre seulement sur la partie nord-ouest du site à l'étude. Les sources probables de ces biogaz seraient la présence sur le site à l'étude et aussi possiblement sur les propriétés voisines à l'ouest, de matières résiduelles entre 5% et 30-40% (dont des matières résiduelles putrescibles) de la surface jusqu'à environ 1,40/2,80 m de profondeur, mais aussi, par endroits, une couche de sol organique sous-jacente entre 1,40/2,50 et 3,00 m de profondeur. Par ailleurs, il semblerait que le site voisin au nord-ouest ne soit pas une source de génération biogaz, étant donné l'absence de biogaz dans les puits 24F3-PO24 et F4-PO après leur 1^{ère} mesure, ce qui suggère qu'une fois le réservoir de biogaz présent sur le site à l'étude est épuisé, aucune source de méthane en provenance du terrain au nord-ouest ne vient l'alimenter.

Par conséquent, bien que le site ne soit pas un lieu d'élimination de matières résiduelles désaffecté, les recommandations et les exigences de construction résumées au tableau 1 du *Guide relatif à la construction sur le terrain d'un lieu d'élimination de matières résiduelles désaffecté* (2020) devraient être suivies selon l'usage résidentiel projeté pour le site à l'étude (constructions multi-résidentielles et institutionnelles de type 1), et ce, en l'absence de critères ou de normes ailleurs que dans ce Guide, pour gérer la problématique des biogaz.

Conclusions

Sur la base des résultats obtenus lors de cette CES – Phase II et lors des études de caractérisation antérieures d'août 2023 (NCL ENVIROTEK INC., réf. : EV-16693-1) et de janvier 2024 (SOLROC INC., réf. : PR.EN02.23.0024), les échantillons de sols prélevés et analysés à l'endroit des sondages 23F-03, 23F-05, 23F-06, 23F-08, 23F-09, 23F-10, 23F-11, 23F-12, 23F-13, 23F17, 23F18, 23F21, 23F24, 24F1, 24F2, 24F4, 24F7, 24F8, 24F9, 24F10, 24F11, 24F12 et 24F13 ont présenté des concentrations, pour les paramètres des HP C₁₀-C₅₀, des HAP et/ou des métaux, supérieures aux valeurs limites de l'annexe I du RPRT (équivalentes aux valeurs du critère générique « C » du *Guide d'intervention* du MELCCFP). Ainsi, les sols du site à l'étude ne respectent pas les restrictions réglementaires pour un usage résidentiel projeté du site. Le passif environnemental du site à l'étude identifié lors de l'ÉES - Phase I a eu un impact environnemental sur le site en question.

En regard des résultats obtenus dans le cadre de cette CES – Phase II et lors des études de caractérisation antérieures d'août 2023 (NCL ENVIROTEK INC., réf. : EV-16693-1) et de janvier 2024 (SOLROC INC., réf. : PR.EN02.23.0024), il est recommandé de procéder à une réhabilitation environnementale des sols des secteurs non conformes 24F1, 24F2/24TR1, 23F17-PO/24F3/24TR2/24TR3, 24F4, 23F18/23F-06, 23F19/3F-08, 23F21/23F-05, 23F22/23F-09, 23F24, 23F28/23F-03/23F-07, 24F7, 23F10, 23F15/24F10, 24F8, 24F9, 24F11, 24F12, 23F11 et 23F-12/23F-13/24F13, et ce, afin de se conformer aux recommandations du MELCCFP identifiant les restrictions pour un usage résidentiel (usage résidentiel) du site.

À la lumière des résultats obtenus et selon l'article 31.54 du chapitre IV de la section IV de la LQE, un plan de réhabilitation environnementale du site devra être soumis au MELCCFP aux fins d'approbation dans le cadre du changement d'utilisation du site vers un usage résidentiel étant donné que des activités listées à l'annexe III du RPRT (concessionnaire automobile, code SCIAN 811199 - *Autres services de réparation et d'entretien de véhicules automobiles (seulement les parcs d'autobus, de camions et de véhicules lourds ainsi que les concessionnaires de véhicules automobiles)*) ont eu cours sur le site à l'étude. Une fois approuvé, le plan devra être suivi lors de la réhabilitation environnementale du site.

Enfin, étant donné la présence de concentrations en biogaz (>5% méthane), des mesures de mitigation devront être proposées pour pallier aux restrictions et exigences en présence de méthane pour l'usage résidentiel projeté du site à l'étude (constructions multi-résidentielles et institutionnelles de type 1). Ces mesures de mitigation devront être proposées dans le plan de réhabilitation environnementale du site qui sera soumis au MELCCFP. Une fois le plan approuvé, les mesures de mitigation des biogaz inscrites dans le plan de réhabilitation devront être suivies lors de la réhabilitation environnementale du site.

Conformément à l'article 31.58 de la LQE, étant donné la présence de sols >I RPRT, un avis de contamination devra être inscrit pour le lot concerné au Registre foncier du Québec *via* le Bureau de la publicité des droits (BPD). À la suite des travaux de réhabilitation, un avis de décontamination pourra être publié au BPD (article 31.59 de la LQE) et un rapport attesté par un professionnel au sens de l'article 31.42 de la LQE devra être soumis au MELCCFP, confirmant que les travaux de réhabilitation environnementale ont été effectués conformément au plan de réhabilitation ainsi qu'aux dispositions prévues à la section IV de la LQE.

Il est possible que des sols contaminés en concentrations supérieures aux valeurs réglementaires de l'annexe I du RPRT pourraient s'étendre jusqu'aux limites de propriété. Ainsi, il est possible que la contamination identifiée à l'emplacement des zones 23F17, 24F1, 24F2, 24F4, 23F18/23F-06 et 24F7, soit présente jusqu'aux limites du terrain. Advenant qu'il y ait contamination dans les sols (concentrations > Annexe I du RPRT applicable pour ce site) aux limites de la propriété, le propriétaire du terrain devra aviser par écrit sans délai les voisins concernés et transmettre une copie de cet avis au ministère (art. 31.52 de la section IV de la LQE).

SOLROC INC.

Préparé par:



Geoffroy Haillard, M. Sc. Env.
Directeur de projets – Environnement
Évaluateur environnemental de site agréé
(EESA®) N° Membre 131635

Revu et approuvé par:

Catherine Le Guerrier, B. Sc., M. Sc.
Directrice - Environnement
Évaluateur environnemental de site agréé
(EESA®) N° Membre 710