



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

*Je certifie que la réquisition présentée le 2025-03-27 à 10:43 a été inscrite au Livre
foncier de la circonscription foncière de Laval
sous le numéro 29 333 189.*

Le fichier de signature électronique ECACL29_333_189.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 :	Sous seing privé
Nature générale :	Avis de contamination
Nom des parties :	Requérant 9405-8203 QUÉBEC INC.

AVIS DE CONTAMINATION

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

CIRCONSCRIPTION FONCIÈRE DE LAVAL

Boisbriand, l'an deux mille vingt-cinq le trente janvier

COMPARAÎT : **9405-8203 QUÉBEC INC.**, personne morale légalement constituée, ayant sa place d'affaires au 1068, boulevard des Laurentides, Laval, province de Québec H7G 2W1 agissant aux présentes et représentée par Samuel TACHIJIAN, président et unique administrateur, dûment autorisé tel qu'il le déclare ;

(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 (immeuble) 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 :

Un immeuble connu et désigné comme étant le lot numéro **UN MILLION TROIS CENT SOIXANTE-DIX-SEPT MILLE HUIT CENT VINGT-HUIT (1 377 828)** au Cadastre du Québec, circonscription foncière de Laval.

Avec bâisse dessus érigée portant le numéro géographique 295, boulevard de la Concorde Est, en la ville de Laval, province de Québec, H7G 2E5.

(ci-après « l'immeuble »)

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

9405-8203 QUÉBEC INC., 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 25 189 162 et sa place d'affaires est située au 1068, boulevard des Laurentides, Laval, province de Québec H7G 2W1.

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

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

Habitation : unifamiliale à multifamiliale, collective et de chambre.

Commerce : bureau et administration, commerce de services, de détail, d'hébergement, de restauration et de divertissement.

Public : établissement institutionnel et communautaire.

Récréatif : extensive.

Équipement : de service public léger.

Sont autorisées sur ce terrain en vertu de la réglementation de zonage de cette municipalité.

4. RÉSUMÉ DE L'ÉTUDE DE CARACTÉRISATION

Le résumé ci-joint intitulé : Résumé des études de caractérisation phases I et II – AVIS DE CONTAMINATION, 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 III 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 Nancy Horth, M. Sc., ÉESA®, chargée de projets et Daniel Perreault, B. Sc., ÉESA®, fondateur - conseiller principal en date du dix-sept décembre deux mille vingt-quatre, 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 A SIGNÉ

9405-8203 QUÉBEC INC.



Par : Samuel TACHIJIAN, président et unique administrateur

À Boisbriand, le 31 janvier 2025

DÉCLARATION D'ATTESTATION

Je, soussignée, Me Bianca BÉLANGER, notaire, exerçant au 58, rue Principale, Boisbriand, province de Québec, J7G 1P9, atteste que:

- 1) J'ai vérifié l'identité, la qualité et la capacité du comparant;
- 2) L'acte traduit la volonté exprimée par le comparant;
- 3) L'acte est valide quant à sa forme.

Attesté à Boisbriand (Québec), le 31 janvier 2025



Me Bianca BÉLANGER, notaire exerçant à Boisbriand (Québec)

Montréal, le 17 décembre 2024

PROPRIÉTAIRE ACTUEL

9405-8503 Québec inc.
A/S M. Samuel Tachijian
1068, boul. Des Laurentides
Laval (Québec) H7G 2W1

Objet: Résumé des études de caractérisation phases I et II – AVIS DE CONTAMINATION

Propriété située au 295, boulevard de la Concorde Est à Laval (Qc) H7G 2E5
N\Réf. : 11524 & 11637

Le Groupe SCP Environnement inc. a été mandaté par l'entreprise 9405-8203 Québec inc., propriétaire du site à l'étude et représentée par monsieur Samuel Tachijian, afin de réaliser une évaluation environnementale de site (ÉES) phases I et II de la propriété située au 295, boulevard de la Concorde Est, dans le quartier de Pont-Viau à Laval. Ce site correspond au lot 1 377 828 du cadastre du Québec.

1. Mise en contexte

Cette étude est réalisée dans le cadre d'une cessation définitive d'une activité commerciale répertoriée à l'annexe III du *Règlement sur la protection et la réhabilitation des terrains* (RPRT), qui a été exercé sur le site entre 1962 et 2021, soit une station-service sous la catégorie « Poste de distribution de carburant utilisant des équipements à risque élevé ». Cette activité rend la propriété assujettie à des dispositions particulières de la Loi sur la qualité de l'environnement (LQE). Ainsi, des études de caractérisation doivent être réalisées en vertu de l'article 31.51 de la LQE et être signées par un professionnel visé à l'article 31.42 de cette même loi.

L'usage futur du site est actuellement inconnu.

2. Synthèse de la phase I

Les objectifs du mandat consistent à identifier les risques environnementaux reliés aux utilisations ou constructions antérieures du site à l'étude ainsi qu'à identifier toutes activités ou situations actuelles qui présentent une source potentielle de contamination des sols et de l'eau souterraine du site.

2.1 Description générale du site

La propriété possède une superficie totale de 1 532,90 m². Au moment de la visite, le bâtiment commercial d'un étage avec sous-sol était vacant, et ce, depuis quelques années. La partie avant du bâtiment servait de dépanneur alors que la partie arrière était utilisée par une entreprise de lave-auto à

la main. Actuellement, l'intérieur du bâtiment est en mauvais état. Concernant le sous-sol, il n'a pas été possible de le visiter en raison de la présence d'eau (inondé). Selon les informations transmises par le client, plusieurs séparateurs d'hydrocarbures vides et inutilisés depuis 2018 sont présents au sous-sol. Ces séparateurs sont reliés au caniveau de drainage du lave-auto.

L'ilot à pompe se situe au coin nord-est du bâtiment. La dalle de béton ainsi que la structure qui recouvre l'ilot sont toujours en place. Toutefois, les pompes distributrices ne sont plus présentes. Un conteneur est présent au coin sud-ouest du site alors que des morceaux de béton provenant du démantèlement des réservoirs sont accumulés au coin sud-est du site. Quant à la surface extérieure, elle est asphaltée et en mauvais état, à l'exception des secteurs des réservoirs souterrains d'essence et d'huile à chauffage où l'on y observe directement le remblai sableux.

La topographie du site est généralement plane.

2.2 Zonage municipal et usage actuel permis

Règlement CDU-1		Zones	Usages
Propriété à l'étude			Habitation : unifamiliale à multifamiliale, collective et de chambre. Commerce : bureau et administration, commerce de services, de détail, d'hébergement, de restauration et de divertissement. Public : établissement institutionnel et communautaire. Récréatif : extensive. Équipement : de service public léger.
Propriétés adjacentes	Nord	T4.5-5060	
	Est		
	Ouest		
	Sud	T3.3-5250	Habitation : unifamiliale. Équipement : de service public léger.

2.3 Contexte hydrogéologique

Selon le répertoire du système d'information hydrogéologique (SIH) du ministère de l'Environnement, de la Lutte contre les changements climatiques, de la Faune et des Parcs (MELCCFP), aucun puits actif d'alimentation en eau n'est présent sur le site. Cependant, à l'intérieur d'un rayon d'un kilomètre autour du site à l'étude, six puits (inactifs) sont répertoriés dont trois qui sont situés en aval hydraulique du site.

Le sens d'écoulement général présumé de l'eau souterraine s'effectue vers le sud / sud-est, soit vers la rivière des Prairies, situé à environ 835 m dans cette même direction. Cependant, l'écoulement local peut être influencé par la présence de conduites souterraines et d'infrastructures qui peuvent former des chemins préférentiels de migration de l'eau.

2.4 Historique des activités qui ont eu lieu sur le site

L'analyse des données historiques a permis de constater que la propriété était vacante et utilisée à des fins agricoles jusqu'en 1962, soit l'année de construction du bâtiment d'origine qui a été démolit en 1980. Le bâtiment actuellement érigé sur la propriété a été construit en 1981.

Les bâtiments ont toujours été à vocation commerciale et occupés par une station-service sous différentes bannières (Shell Canada Ltée, Le Groupe Harnois inc., Station-Service Global inc. et Station Pétro Concorde inc.) ainsi qu'un lave auto à la main et un petit dépanneur. En 2020, les entrées menant à la station-service ont été bloquées et la propriété semble avoir été utilisée pour un commerce de location de voitures. Depuis 2021, la propriété est inoccupée et une mise hors service temporaire de tous les équipements pétroliers à risque élevé a été réalisée. Ces équipements ont été démantelés conformément en mai 2024 dans le cadre de la cessation définitive de la station-service.

2.5 Préoccupations environnementales

L'ÉES phase I a permis d'identifier des préoccupations concernant la qualité environnementale du site à l'étude, soit :

1. Les activités commerciale de la station-service qui ont été exercées sur le site depuis 1962 et qui sont répertoriées à l'annexe III du RPRT, sous la catégorie « Poste de distribution de carburant utilisant des équipements à risque élevé » ;
2. L'utilisation d'un réservoir souterrain d'hydrocarbures (mazout) pour alimenter le système de chauffage du bâtiment ; et
3. L'utilisation de plusieurs séparateurs d'hydrocarbures reliés au caniveau de drainage du lave auto.

3. Synthèse de la phase II

L'objectif du mandat consiste à vérifier la qualité environnementale des sols et de l'eau souterraine des zones à risque identifiées lors de l'ÉES phase I.

3.1 Travaux de caractérisation

Une approche ciblée a été utilisée pour localiser les sondages sur la propriété. Les travaux de chantier ont été réalisés sous la supervision du personnel de Groupe SCP Environnement inc., le 4 octobre 2024 par l'entrepreneur Groupe Rock-Sol inc. et le 26 octobre 2024 par l'entrepreneur spécialisé Forages GG inc. Au total, six tranchées exploratoires, identifiées TR-1 à TR6, et six forages directionnels, identifiés 24F01 à 24F06, ont été réalisés à l'aide d'une pelle hydraulique et d'une foreuse à percussion de type GeoProbe. Les sondages ont atteints des profondeurs qui varient entre 1,83 et 3,80 m sous le niveau de la rue. Les forages 24F04 à 24F06 ont été transformés en puits d'observation pour l'eau souterraine. Il

est à noter que le bâtiment ainsi que l'ilot à pompe ont été démolit précédemment les travaux de caractérisation. Le remblayage de la dépression causée par la démolition avait débuté : ce remblai avait été mis en pile à l'intérieur de cette dépression. Les tranchées TR-3 et TR-5 ont été réalisées à l'intérieur de cette dépression dont le fond se situe à entre 1,22 et 1,83 m sous le niveau de la rue. Également, les parois de la dépression et le remblai importé ont été caractérisés.

Lors de ces travaux, des odeurs d'hydrocarbures ont été perçues dans les sols à l'endroit des sondages TR-2 (0,00 - 2,20 m), TR-3 (1,83 - 2,23 m), TR-4 (0,00 - 2,50 m), TR-5 (2,22 - 2,62 m), TR-6 (2,00 - 3,80 m) ainsi qu'au niveau des parois nord (0,00 - 1,40 m) et sud-1 (0,00 - 1,50 m) de la dépression créée par la démolition du bâtiment. Des débris de matières résiduelles (béton, plastique, métal, styromousse et asphalte; 1-5%) ont également été observé dans le remblai du sondage TR-2 (0,00 - 2,20 m) ainsi qu'au niveau des parois nord 0,00 - 1,40 m) et ouest (0,70 - 1,83 m).

3.2 Programme analytique

Au total, 29 échantillons et trois duplicitas de sols ont été transmis au laboratoire et soumis au programme analytique suivant : métaux, hydrocarbures pétroliers (HP) C₁₀-C₅₀, hydrocarbures aromatiques polycycliques (HAP) et composés organiques volatils (COV / BTEX). Aucun échantillon d'eau souterraine n'a été transmis au laboratoire étant donné que les trois puits d'observation étaient à secs en date du 30 octobre 2024.

3.3 Critères applicables et résultats - sols

Étant donnée la cessation définitive d'une activité commercial répertoriée à l'annexe III du RPRT (station-service) et que le zonage municipal permet un usage résidentiel de la propriété, les valeurs limites de l'**annexe I** du RPRT (**critère B** du MELCCFP) représente le **niveau de contamination maximale acceptable** pour les sols de ce terrain.

Les résultats d'analyses indiquent que :

- Des concentrations **supérieures** aux valeurs limites de l'annexe I du **RESC (>RESC)** ont été mesurées pour les HP C₁₀-C₅₀ à l'endroit de la tranchée **TR6** (3,50 - 3,80 m);
- Des concentrations situées dans la **plage C-RESC des critères du MELCCFP** ont été mesurées pour les HP C₁₀-C₅₀ à l'endroit des tranchées **TR4** (0,50 - 1,50 m) et **TR5** (2,83 - 3,23 m) ainsi que pour les HAP à l'endroit de la tranchée **TR6** (3,50 - 3,80 m);
- Des concentrations situées dans la **plage B-C des critères du MELCCFP** ont été mesurées pour les métaux, les HAP, les HP C₁₀-C₅₀ et/ou les BTEX à l'endroit des tranchées **TR3** (1,83 - 2,23 m), **TR5** (2,83 - 3,23 m) et **TR6** (2,00 - 3,80 m);
- Des concentrations situées dans la **plage A-B des critères du MELCCFP** ont été mesurées pour les métaux, les HAP, les HP C₁₀-C₅₀ et/ou les BTEX à l'endroit des tranchées **TR2** (2,20 - 2,50 m), **TR4**

(0,00 - 2,50 m), **TR5** (2,83 - 3,23 m), **TR6** (2,00 - 2,50 m) et la **parois ouest** de la dépression liée à la démolition du bâtiment (0,70 - 1,31 m).

- **Toutes les autres concentrations mesurées** sont **inférieures** au critère A du MELCCFP ou à la limite de détection rapportée (LDR).

4. Estimation des volumes de sols contaminés

L'étendue horizontale de sols contaminés a été déterminée par la méthode des polygones de Thiessen, soit par le tracé de la mi-distance entre les stations d'échantillonnage où l'on observe des sols contaminés et ceux non contaminés. Une estimation des volumes de sols contaminés a été réalisée à titre indicatif. Il est important de noter que cette estimation est basée sur les résultats obtenus à ce jour. Ainsi, le volume réel de sols contaminés sur le site peut varier de façon importante par rapport à cette estimation.

Le calcul du volume de sols contaminés a été estimé en tenant compte des hypothèses suivantes :

- Étant donné l'usage futur inconnu du site et la présence d'odeurs d'hydrocarbures dans les sols faiblement contaminés, l'estimation a été réalisée pour les sols dont le niveau de contamination est supérieur au critère A du MELCCFP;
- Le volume a été calculé en tenant compte de toute l'épaisseur de la couche de sol contaminée, jusqu'à l'atteinte de la couche stratigraphique sous-jacente, du roc ou de l'atteinte de l'échantillon analysé sous-jacent;
- En présence d'horizon de sols similaires entre les sondages et en l'absence d'analyses pour l'un des sondages, la qualité environnementale des sols a été évaluée sur la base du résultat analytique le plus conservateur.
- Les surfaces des polygones ont été extrapolés jusqu'aux limites de la propriété.

Ainsi, le **volume des sols contaminés** dont les concentrations mesurées sont **supérieures au critère A** du MELCCFP a été estimé à **653,36 m³** sur une superficie de **573,21 m²**.

Tableau 1 : Résumé de la superficie et du volume estimé de sols contaminés

Niveau de contamination	Sondage	Contaminant	Profondeur Interprétée (m)	Superficie (m ²)	Volume (m ³)
< Annexe I du RPRT (Plage A-B du MELCCFP)	TR2	HP	0.00 - 2.50	102.22	255.55
SOUS-TOTAL				102.22	255.55

Niveau de contamination	Sondage	Contaminant	Profondeur Interprétée (m)	Superficie (m ²)	Volume (m ³)
> Annexe I du RPRT < Annexe II du RPRT (Plage B-C du MELCCFP)	TR3 TR6	COV (BTEX) HP	1.83 - 2.23 2.00 - 2.50	95.59 89.68	38.23 44.84
			SOUS-TOTAL	185.27	83.07
> Annexe II du RPRT < Annexe I du RESC (Plage C-RESC du MELCCFP)	TR4 TR5	HP HP	0.00 - 1.50 2.22 - 2.62	108.87 87.17	163.30 34.86
			SOUS-TOTAL	196.04	198.16
> Annexe I du RESC (>RESC)	TR6	HP	2.50 - 3.80	89.68	116.58
			SOUS-TOTAL	89.68	116.58
			TOTAL	573.21	653.36

5. Conclusion et recommandations

La caractérisation a permis de détecter la présence de sols contaminés inhérents aux activités commerciales exercées sur le terrain. Des concentrations **supérieures** aux valeurs limites des **annexes I et II du RPRT (critères B et C du MELCCFP)** ainsi qu'aux valeurs limites de l'**annexe I du RESC** ont été mesurées à l'endroit des tranchées TR3, TR4, TR5 et TR6 pour l'un ou les paramètres suivants : métaux, HAP, HP C₁₀-C₅₀ et/ou BTEX. Également, bien que les concentrations mesurées soient **inférieures** aux valeurs limites de l'**annexe I du RPRT (critère B du MELCC)**, des **odeurs d'hydrocarbures** ont été notés dans les sols à l'endroit des sondages TR-2 (0,00 - 2,20 m) et TR-4 (2,00 - 2,50 m)

Ainsi, en tenant compte de résultats de laboratoire et des notes de terrain, nous sommes d'avis que certains secteurs investigués ne respectent les valeurs limites des annexes I et II du RPRT (critères B et C du MELCCFP), pour un usage commercial ou résidentiel projeté de la propriété.

Quant à l'eau souterraine, aucun échantillon d'eau souterraine n'a pu être prélevé dans l'ensemble des puits d'observation étant donné qu'ils étaient à sec. Il n'y a donc pas d'impact appréhendé au niveau du réseau d'égout municipal, ni de risques sur la santé, les usages et l'environnement. Ainsi, aucune gestion de l'eau souterraine n'est, a priori, requise.

Le présent rapport doit être signé par un professionnel visé à l'article 31.42 de la LQE et un avis de contamination devra être inscrit au Registre foncier du Québec en vertu de l'article 31.58.

Compte tenu de la présence de sols non conformes sur le site, il est recommandé de procéder aux travaux de réhabilitation environnementale. Une déclaration de conformité relative à la réhabilitation d'un terrain contaminé devra être soumise au MELCCFP et être approuvée avant le début des travaux.

Concernant la gestion environnementale lors d'éventuel travaux d'excavation, il importe de gérer adéquatement les sols contaminés en les acheminant vers des sites autorisés à recevoir ces types de sol, et ce, conformément au *Règlement sur le stockage et les centres de transfert de sols contaminés (RSCTSC)* et au *Règlement concernant la traçabilité des sols contaminés excavés (RCTSCE)* ainsi qu'à la *Grille de gestion des sols contaminés excavés* de l'annexe 5 du *Guide d'intervention – protection des sols et réhabilitation des terrains contaminés* du MELCCFP.

Veuillez agréer, l'expression de nos sentiments distingués.

Le Groupe SCP Environnement inc.

Rédigé par :

Nancy Horth, M. Sc., ÉESA®

Chargée de projets



Vérifié par :

Daniel Perreault, B. Sc., ÉESA®

Fondateur - Conseiller principal