

Énergie et Ressources  
naturelles

Québec



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

*Je certifie que la réquisition présentée le 2017-08-09 à 10:50 a été inscrite au Livre  
foncier de la circonscription foncière de Laval  
sous le numéro 23 293 629.*

Le fichier de signature électronique ECACL23\_293\_629.sig, qui accompagne ce document, émis par M<sup>e</sup> **Stéphanie Cashman-Pelletier**, 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	GESTION S. BISAILLON INC.

2017 -08-09

23 293 629

## AVIS DE CONTAMINATION

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

### CIRCONSCRIPTION FONCIÈRE DE LAVAL

Longueuil, ce sept août deux mille dix-sept  
(07-08-2017)

#### COMPARAÎT :

GESTION S. BISAILLON INC., société légalement constituée, ayant son siège au 360, route 132, Saint-Constant (Québec) J5A 1M3, ici représentée par Sébastien BISAILLON, son Président, dûment autorisé aux termes d'une résolution écrite du conseil d'administration datée du sept août deux mille dix-sept (7 août 2017).

(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 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 :

- 1.1. Le lot numéro UN MILLION CENT MILLE CENT TRENTE-SIX (1 100 136) au Cadastre du Québec, dans la circonscription foncière de Laval.
- 1.2. Le lot numéro UN MILLION CENT MILLE CENT TRENTE-NEUF (1 100 139) au Cadastre du Québec, dans la circonscription foncière de Laval.

Avec bâtisse dessus construite, portant le numéro 2885, boulevard Dagenais Ouest, Laval (Québec) H7P 1T2, avec toutes les circonstances et dépendances.

(ci-après l'« Immeuble »)

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

GESTION S. BISAILLON 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 22 464 526.

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

Le terrain est situé dans la municipalité de Laval et les usages industriels de type 1 et les usages commerciaux de type 1 et 2 sont autorisés sur ce terrain 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 *Résumé d'études - Propriété située au 2885, boulevard Dagenais Ouest à Laval, Québec*, produit par Groupe ABS inc. le 2 mai 2017 et 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 1 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 Robert MARIER en date du 2 mai 2017, 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

À Longueuil, ce sept août deux mille dix-sept  
(7 août 2017)

GESTION S. BISAILLON INC.

  
Par : Sébastien BISAILLON

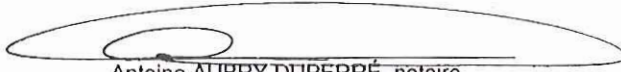
#### ATTESTATION

Je, soussigné, Antoine AUBRY DUPERRÉ, notaire, atteste que :

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

Attesté à Longueuil, province de Québec, ce sept août deux mille dix-sept.  
(7 août 2017)

Nom : Antoine AUBRY DUPERRÉ  
Qualité : Notaire  
Adresse : 400-555, boul. Roland-Therrien, Longueuil (Québec) J4H 4E7

  
Antoine AUBRY DUPERRÉ, notaire

## FORMULAIRE D'ATTESTATION

### RÉSUMÉ DE L'ÉTUDE DE CARACTÉRISATION

<b>1. LOCALISATION DU TERRAIN</b>	
Adresse : 2885, boulevard Dagenais Ouest à Laval, Québec	
N <sup>os</sup> de lots : 1 100 136 1 100 139	Coordonnées : DEG.DEC.NAD83 Latitude : 45,582054° Longitude : - 73,780592°
Nom du cadastre : cadastre du Québec	
<b>2. IDENTIFICATION DU PROPRIÉTAIRE <input checked="" type="checkbox"/> OU DU LOCATAIRE <input type="checkbox"/></b>	
Nom : Sébastien Bisaillon – Président	
Nom de l'entreprise : Gestion S. Bisaillon Inc.	
Adresse : 360, route 132, Saint-Constant, Québec	Code postal : J5A 1M3
N <sup>o</sup> de téléphone : 1 877 813-8564	N <sup>o</sup> de télécopieur :
<b>3. IDENTIFICATION DU DOCUMENT ATTESTÉ</b>	
Titre : Résumé d'études   Propriété située aux 2885, boulevard Dagenais Ouest à Laval, Québec	
Firme : Groupe ABS inc.	
Auteurs : Patrick Fredette, biol., M. Sc., EESA®	Date : 2 mai 2017

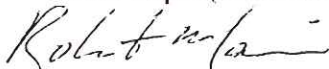
Après vérification, j'atteste que le résumé représente bien le contenu de l'étude de caractérisation et est conforme aux exigences du *Guide de caractérisation des terrains* du ministère du Développement durable, de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques.

ROBERT MARIER

189

Nom de l'expert (en lettres moulées)

Numéro d'identification de l'expert



215/17

Signature de l'expert

Date

p. j. Résumé de l'étude de caractérisation







Blainville, le 2 mai 2017

Code client : SBISAI100

Monsieur Sébastien Bisaillon  
Gestion S. Bisaillon Inc.  
360, route 132  
Saint-Constant (Québec) J5A 1M3

Objet : Résumé d'études  
Site : Propriété située au 2885, boulevard Dagenais Ouest à Laval, Québec  
N/d : EC-16-0250-00

Monsieur,

Les services techniques et professionnels de Groupe ABS inc. (ABS) ont été retenus par la compagnie Gestion S. Bisaillon inc., propriétaire du site, afin d'effectuer un résumé des études d'évaluation et de caractérisation environnementale des sols et de l'eau souterraine réalisées sur la propriété située au 2885, boulevard Dagenais Ouest à Laval. Les études sont les suivantes :

- *Évaluation environnementale de site – Phase I et caractérisation environnementale des sols – Phase II, 2885, boulevard Dagenais Ouest à Laval, Québec, Groupe AB inc., janvier 2016 (N/d : E3-15-2417);*
- *Complément d'évaluation environnementale de site – Phase I, 2885, boulevard Dagenais Ouest à Laval, Québec, Groupe ABS inc., mai 2017 (N/d : EC-16-0250-00);*
- *Caractérisation environnementale complémentaire de l'eau souterraine – Phase II, 2885, boulevard Dagenais Ouest à Laval, Québec, Groupe ABS inc., mai 2017 (N/d : EC-16-0250-00).*

Ce mandat, réalisé en conformité avec l'offre de services professionnels (N/d : 160250-Rev03), était une exigence dans le cadre de l'article 31.53, section IV.2.1 de la *Loi sur la qualité de l'environnement* (LQE).

En effet, les activités antérieures de « poste de distribution de carburant (libre-service avec surveillance, libre-service sans surveillance, poste d'aéroport, poste d'utilisateur, poste de marina et station-service) tel que défini par l'article 8.01 du Code de construction et régi par ce code » (code SCIAN 811199) font partie des activités désignées à l'annexe III du *Règlement sur la protection des sols et la réhabilitation des terrains* (RPRT).

#### Localisation et description du site

La propriété est actuellement occupée par deux (2) bâtiments : un utilisé comme entrepôt et un autre utilisé comme espace à bureaux. L'entrepôt est actuellement utilisé par Veilleux Transit, une compagnie de transport, pour de l'entreposage (bois). Les bureaux sont actuellement vacants. Le site est localisé dans un secteur à vocations commerciale et industrielle, au nord du boulevard Dagenais Ouest, à l'intersection avec l'autoroute des Laurentides à Laval.

Le terrain est constitué des lots rénovés 1 100 136 et 1 100 139 du cadastre du Québec, et est situé sur l'ancien site de la compagnie C.A. Spencer Inc.

Le site est localisé par la longitude - 73,780592° Ouest et la latitude 45,582054° Nord. Le site occupe une superficie de 11 549,6 m<sup>2</sup> et fait partie de la zone IA-53 où sont autorisés des usages industriels de type 1 et des usages commerciaux de types 1 et 2.

La topographie du terrain est relativement plane et la superficie du terrain non couverte par les bâtiments présente un recouvrement d'enrobé bitumineux et gravier.

#### Historique des activités sur le site

L'évaluation environnementale de site (ÉES) – Phase I émise en janvier 2016, ainsi que le complément d'ÉES – Phase I émis en avril 2017, réalisés par la firme ABS, ont permis de déterminer l'historique de la propriété et, entre autres, l'assujettissement de celle-ci aux dispositions de la section IV.2.1 de la LQE en raison du changement d'usage projeté sur le site.

Le site à l'étude était occupé par un bâtiment et des activités agricoles dès 1931. Aux alentours de 1972, le site a été transformé pour devenir à vocations commerciale/industrielle et occupé par la compagnie C.A. Spencer Inc., pour des activités de séchage et d'entreposage de bois. Selon les informations obtenues, un réservoir souterrain était autrefois présent au sud-ouest de l'entrepôt et a été retiré avant l'arrivée de C.A. Spencer Inc. Une pompe de distribution de carburant était présente à cet emplacement pour alimenter les véhicules de la compagnie.

Ainsi, la propriété a abrité une activité désignée à l'annexe III du RPRT soit : « poste de distribution de carburant (libre-service avec surveillance, libre-service sans surveillance, poste d'aéroport, poste d'utilisateur, poste de marina et station-service) tel que défini par l'article 8.01 du Code de construction et régi par ce code » (code SCIAN 811199).

En plus de cette activité à risque, des risques environnementaux potentiels ont été mentionnés lors des différentes études antérieures, soit :

- Présence possible d'un ancien réservoir d'huile à chauffage hors-sol à l'extérieur des bureaux;
- Présence probable d'un ancien réservoir d'huile au nord-est de l'entrepôt qui alimentait la chaudière;
- Présence de nombreuses taches et fissures sur la dalle dans la salle de la chaudière à l'est de l'entrepôt;
- Entreposage important de matériaux secs (bois) sur la partie est de la propriété.

## Sommaire des études de caractérisation environnementale

### Évaluation environnementale de site – Phase I et caractérisation environnementale des sols – Phase II, Groupe ABS, janvier 2016

Les travaux de caractérisation environnementale des sols réalisés en janvier 2016 par ABS sur le site à l'étude ont consisté à la réalisation d'un (1) forage, d'un (1) forage manuel et de huit (8) tranchées exploratoires. Les principaux éléments de cette étude sont les suivants :

- La stratigraphie du sol est généralement constituée, sous une couche d'enrobé bitumineux qu'une dalle de béton, d'un remblai composé de pierre concassée suivi de sable silteux et graveleux avec des traces de cailloux, silt et sable en proportions variables. Sous les remblais, le sol naturel est constitué d'un dépôt de till composé de silt, sable et gravier en proportions variables. Le sol naturel a été rencontré à une profondeur variant entre 0,60 m et 3,05 m;
- Contamination en hydrocarbures pétroliers  $C_{10}$  à  $C_{50}$  (HP  $C_{10}$ - $C_{50}$ ) supérieure aux valeurs limites de l'annexe II du RPRT pour les échantillons 15TE-04-01, 15TE-07-01, 15TE-08-01, situés entre 0,07 m et 0,60 m de profondeur, et pour l'échantillon 15TE-05-05, situé entre 2,00 m et 2,20 m de profondeur;
- Contaminations en hydrocarbures aromatiques polycycliques (HAP) et HP  $C_{10}$ - $C_{50}$  supérieures aux valeurs limites de l'annexe I du RPRT pour l'échantillon 15TE-01-03, situé entre 0,90 m et 1,60 m de profondeur, et en métaux (manganèse) pour l'échantillon 15TE-03-02, situé entre 0,30 m et 0,60 m de profondeur;
- Un volume de sols supérieurs aux valeurs limites de l'annexe I du RPRT à 317 m<sup>3</sup> et un volume de sols supérieurs aux valeurs limites de l'annexe II du RPRT a été estimé à 345 m<sup>3</sup>;
- La superficie établie pour l'activité désignée de poste de distribution de carburant (code SCIAN 811199) est de 785 m<sup>2</sup>.

### Caractérisation environnementale complémentaire de l'eau souterraine – Phase II, Groupe ABS, avril 2017

Les travaux de caractérisation de l'eau souterraine, réalisés en juillet 2016 par ABS, ont consisté en la réalisation de trois (3) forages aménagés en puits d'observation à l'emplacement de l'ancien poste de distribution de carburant, soit au sud-ouest de l'entrepôt. Les principaux éléments de cette étude sont les suivants :

- Les sondages ont été réalisés en mode destructif à des profondeurs variant de 2,13 m à 7,62 m et l'eau souterraine a été interceptée à des profondeurs variant entre 1,99 m et 4,53 m. Aucune phase flottante n'a été observée;
- De façon générale, sous un revêtement d'enrobé bitumineux ou de sable graveleux, une couche de dépôt meuble généralement constitué de gravier, de sable et de silt dans des proportions variables a été observée, le tout reposant sur le roc entre 2,13 m et 4,88 m. Les sondages ont été réalisés à des profondeurs variant de 2,13 m à 7,62 m;

#### RÉSUMÉ D'ÉTUDES

Propriété située au 2885, boulevard Dagenais Ouest à Laval, Québec  
N/d : E3-15-2417 et EC-16-0250-00 | Avril 2017



- Avec l'ajout de ces trois (3) forages et les dix (10) sondages de l'étude précédente, un ratio de un (1) sondage par 888 m<sup>2</sup> a été obtenu pour l'ensemble du site et de un (1) sondage pour 87 m<sup>2</sup> pour l'activité visée;
- Les résultats analytiques obtenus pour les quatre (4) échantillons d'eau souterraine, incluant un (1) duplicata, ont démontré des concentrations en HP C<sub>10</sub>-C<sub>50</sub>, en HAP, en composés organiques volatils (COV) et en métaux inférieurs aux critères de *résurgence dans les eaux de surface* (RES) du *Guide d'intervention – Protection des sols et réhabilitation des terrains contaminés* (Guide d'intervention) du ministère du Développement durable, de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques (MDDELCC) et aux normes de rejet d'eau de la colonne A (traitement physico-chimique) des *Règlements numéros 2008-47 et 2013-57 sur l'assainissement des eaux* de la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM);
- L'hydrogéologie locale a montré un sens d'écoulement de l'eau souterraine vers le sud-est et le gradient hydraulique horizontal a été estimé à 0,1961 m/m.

Aucun impact n'est appréhendé pour les récepteurs potentiels identifiés que sont le réseau municipal d'égouts et le cours d'eau situé à environ 450 m au sud du site, étant donné que l'eau respecte les critères de RES du Guide d'intervention du MDDELCC et les normes de rejet de la colonne A (traitement physico-chimique) des *Règlements numéros 2008-47 et le 2013-57 sur l'assainissement des eaux* de la CMM, et ce, pour tous les paramètres analysés.

#### Migration de la contamination

En raison des résultats analytiques de l'eau souterraine, le risque de migration hors site de la contamination est donc négligeable.

En espérant le tout à votre entière satisfaction, nous vous prions d'agréer, Monsieur, nos sentiments les meilleurs.

Groupe ABS inc.

Comparant



Patrick Fredette, biol., M. Sc., EESA®  
Chargé de projets | Division Environnement



Monsieur Sébastien Bisillon  
Président  
Gestion S. Bisillon Inc.

