



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

*Je certifie que la réquisition présentée le 2021-02-05 à 13:37 a été inscrite au Livre foncier de la circonscription foncière de Laval sous le numéro 26 045 446.*

Le fichier de signature électronique ECACL26\_045\_446.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 décontamination	
Nom des parties :	Propriétaire	Claudio OMICCIOLI
	Requérant	STATION SERVICE O.M. INC.

## AVIS DE DÉCONTAMINATION

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

- ☒ **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 TERREBONNE

---

COMPARAÎT :

**STATION SERVICE O.M. INC.** société par actions dûment constituée le vingt et un mars mil neuf cent quatre-vingt-quinze (1995), sous le régime de la loi canadienne sur les sociétés par actions, immatriculée au registre des entreprises (Québec), sous le numéro 1143937747, ayant son siège social au 1475 boulevard Leblanc, Laval, Québec, H7E 4N8, ici agissant et représentée par Claudio OMICCIOLI, président, dûment autorisé(e)(s)(es) en vertu d'une résolution du conseil d'administration en date du ce jour, laquelle résolution est annexée aux présents après avoir été reconnue véritable et signée par le(la)(les) représentant(e)(s)(es) avec et en présence du notaire soussigné.

**Claudio OMICCIOLI**, résident et domiciliée au 363 rue Cambridge, Laval, Québec, H7K 3M9

(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 Un immeuble situé en la ville de Laval, étant connu et désigné comme étant le lot UN MILLION TROIS CENT SOIXANTE-DIX-HUIT MILLE SEPT CENT TRENTE-SEPT (1 378 737) au Cadastre du Québec, circonscription foncière de Laval.

- 1.2 portant l'adresse civique 1475 boulevard Leblanc, Laval, Québec, H7E 4N8.

## **2. IDENTIFICATION DU PROPRIÉTAIRE ET PERSONNE VISÉE**

**Claudio OMICCIOLI** est propriétaire de l'immeuble en vertu des titres de propriété publiés au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Laval, sous les numéros 9 777 383 et 746 040 son adresse est 363 rue Cambridge, Laval, Québec, H7K 3M9.

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

Le terrain est situé dans la municipalité de Laval et l'utilisation autorisée est commercial et résidentiel 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 : « RÉHABILITATION ENVIRONNEMENTALE DES SOLS – 1475, BOULEVARD LEBLANC, LAVAL », Gestenv (NG2 inc.) Réf 292714, 10 novembre 2020

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

Le résumé ci-joint de l'étude RÉHABILITATION ENVIRONNEMENTALE DES SOLS – 1475, BOULEVARD LEBLANC, LAVAL, 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 Yves PATENAUDE en date du 18 novembre 2020 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.

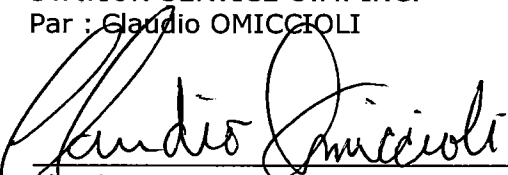
Le présent avis demeure en vigueur tant et aussi longtemps qu'un nouvel avis de contamination n'a pas été inscrit sur le registre contre l'Immeuble, ou partie de celui-ci.

**EN FOI DE QUOI, LES COMPARANTS ONT SIGNÉ LE 5 février 2021  
À MONTRÉAL**

**PAR :**

  
STATION SERVICE O.M. INC.  
Par : Claudio OMICCIOLI

**PAR :**

  
Claudio OMICCIOLI

### **DÉCLARATION D'ATTESTATION**

Je, soussigné, Me Joseph SILICANI, notaire, ayant un domicile professionnel au 100-1395 Fleury Est, Montréal, Québec, H2C 1R7, atteste ce qui suit:

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

En foi de quoi, j'ai signé à Montréal, ce 5 février 2021

  
\_\_\_\_\_  
Joseph SILICANI, notaire

EXTRAIT DES MINUTES D'UNE RESOLUTION  
DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE

**STATION SERVICE O.M. INC.**

TENUE LE CINQ FEVRIER DEUX MILLE VINGT ET UN

---

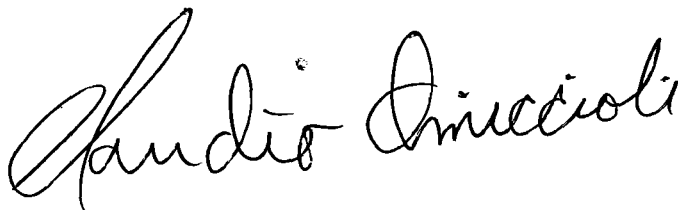
IL EST RÉSOLU :

1. QUE la compagnie a pris connaissance de « RÉHABILITATION ENVIRONNEMENTALE DES SOLS - 1495, BOULEVARD LEBLANC, LAVAL », Gestenv (NG2 inc.) Réf 292714, 10 novembre 2020;
2. QUE l'évaluation ci-haut décrit vise un terrain situé en la ville de Laval, étant connu et désigné comme étant le lot UN MILLION TROIS CENT SOIXANTE-DIX-HUIT MILLE SEPT CENT TRENTE-SEPT (1 378 737) au Cadastre du Québec, circonscription foncière de Laval;
3. QUE la compagnie consente qu'un avis de décontamination soit enregistrer ;
4. QUE Claudio OMICCIOLI, président-----  
, soit et il est par les présentes, autorisé à agir pour et au nom de la compagnie et plus particulièrement à signer ledit avis de contamination ainsi que tous documents s'y rattachant.

  
Claudio OMICCIOLI

RECONNU VÉRITABLE ET SIGNÉ PAR  
LE(S) REPRÉSENTANT(S), EN  
PRÉSENCE DU NOTAIRE, POUR ÊTRE  
ANNEXÉ À LA MINUTE \_\_\_\_\_ DU  
NOTAIRE SOUSSIGNÉ





# Formulaire d'attestation 2

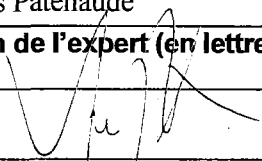
## RÉSUMÉ DE L'ÉTUDE DE CARACTÉRISATION

1. LOCALISATION DU TERRAIN	
Adresse : 1475, Boulevard Leblanc, Laval	
Numéro de lots : 1 378 737	Coordonnées : DEG. DEC. NAD83 Latitude : 45,5890556 Longitude : - 73,6836111
Nom du cadastre : Québec	
2. IDENTIFICATION DU PROPRIÉTAIRE <input checked="" type="checkbox"/> OU DU LOCATAIRE <input type="checkbox"/>	
Nom : Claudio Omiccioli	
Nom de l'entreprise, le cas échéant : O.M. STATION-SERVICE inc	
Adresse : 1475, boulevard Leblanc, Laval	Code postal : H7E4N8
N° de téléphone : (450) 669-3804	Adresse courriel : stationserviceOM@videotron.ca
3. IDENTIFICATION DU DOCUMENT ATTESTÉ	
Titre : RÉHABILITATION ENVIRONNEMENTALE DES SOLS - 1475, BOULEVARD LEBLANC, LAVAL	
Firme : GESTENV (NG2 inc.)	
Auteur de l'étude : Laurina Sauvé et Mathieu Langlois	Date : 2020-11-11
Auteur du résumé : Mathieu Langlois	Date : 2020-11-16

☐ étude avant réhabilitation

☒ étude postr  habilitation<sup>1</sup>

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

Yves Patenaude	176
Nom de l'expert (en lettres moulées)	Numéro d'identification de l'expert
	2020-11-18
Signature de l'expert	Date

p. j. Résumé de l'étude de caractérisation

<sup>1</sup> L'attestation du résumé d'une étude postr  habilitation accompagnant un avis de décontamination porte sur les éléments de l'annexe VII du *Guide de caractérisation des terrains*, en y apportant les adaptations nécessaires.

**RÉSUMÉ DES ÉTUDES RÉALISÉES – 16 novembre 2020**

**Suivi des travaux de réhabilitation environnementale des sols  
1475, boulevard Leblanc, Laval (Québec) – Réf. : 292714 10 novembre 2020**

<b>Localisation du terrain :</b>	1475, boulevard Leblanc, Laval (Québec)
<b>Lot :</b>	Lots 1 378 737 du <i>Cadastre du Québec</i>
<b>Coordonnées:</b>	45°35.5844' N, - 73°41.01667' (NAD 83)
<b>Superficie :</b>	1 957,90 m <sup>2</sup>
<b>Zonage Municipal actuel :</b>	zonage de type commercial, résidentiel, public (Code : CB-53).
<b>Zonage projeté :</b>	zonage de type commercial, résidentiel, public (Code : CB-53).
<b>Propriétaire :</b>	Claudio Omiccioli

La présente résume les travaux de réhabilitation réalisés sur la propriété mentionnée en rubrique. En vertu des articles 31.58 et 31.59, et considérant la nature de l'étude ainsi que les résultats obtenus, un avis de décontamination doit être inscrit au registre foncier.

**Description du site :**

Le site à l'étude est localisé dans un secteur résidentiel et commercial du quartier Duvernay de la Ville de Laval, à l'angle du boulevard Leblanc et du boulevard de Blois. Le terrain, est formé du lot cadastral 1 378 737 du Cadastre du Québec, lequel occupe une superficie totale de 1 957,9 m<sup>2</sup>. Au moment de l'étude, le site à l'étude consistait en un terrain asphalté sur lequel un bâtiment commercial était présent. La portion est du bâtiment est utilisée pour les activités de garage mécanique comprenant deux (2) portes de garage, alors que la portion ouest est utilisée pour les bureaux, caisse ainsi que pour de l'entreposage. Un îlot de pompes distributrices est présent en façade du bâtiment, soit dans la portion sud du site. Les réservoirs souterrains de produits pétroliers se trouvent dans la portion sud-ouest du site. Le site à l'étude présente une légère pente vers le boulevard Leblanc.

**Bref historique du site :**

Des activités de station-service (code SCIAN 4471) ont eu lieu sur le site au moins entre les années 1966 et 2016, année à laquelle les installations pétrolières ont temporairement été mises hors service. Des activités de garage de mécanique dans le bâtiment principal ont également lieu depuis la construction du bâtiment au cours de l'année 1966. Une première génération de réservoirs souterrains d'essence et diesel aurait été installée vers la fin des années 1960, conjointement avec la tuyauterie et les pompes distributrices associées. Cette première génération d'équipements pétroliers aurait été remplacée par quatre (4) réservoirs souterrains d'essence et diesel en 1989, et ce, au même secteur que les anciens réservoirs. Les installations pétrolières ont été démantelées les 8 et 9 mai 2019. Également, le bâtiment était antérieurement chauffé à l'huile, à l'aide d'un réservoir souterrain extérieur d'huile à chauffage localisé à l'arrière du bâtiment. Ce dernier aurait été retiré en 2011, de même que d'un ancien réservoir souterrain d'huiles usées localisé près des portes de garage du bâtiment.

**Valeurs limites réglementaire retenues :**

Les résultats analytiques des échantillons de sols ont été comparés aux valeurs limites applicables selon le *Règlement sur la protection et la réhabilitation des terrains*, ci-après appelé RPRT. D'après ce système de classification, les actions correctrices requises et les niveaux acceptables de contamination sont basés sur la réglementation municipale de zonage du site à l'étude. Selon la *Ville de Laval*, le site à l'étude est situé dans une zone où l'usage permis est public, commercial avec possibilité d'un usage mixte commercial/résidentiel (zone Code : CB-53). Ainsi, les valeurs prescrites pour les sols retrouvées à l'annexe I du RPRT ont été retenues dans le cadre de cette étude.



Résumé des contaminants détectés lors de la Phase II de l'ÉES :

Les travaux d'investigation environnementale ont permis d'identifier deux secteurs de la propriété où nous retrouvons des sols non-conformes. Ces secteurs sont les suivants :

Secteur A : anciens équipements pétroliers

- des concentrations en éthylbenzène, en xylènes et en HAP au-delà des valeurs de l'Annexe I et II du RPRT et même au-delà de l'annexe I du RESC ont été obtenues pour l'échantillon ILOT-1B.
- des concentrations en HP C10-C50 et en métaux (manganèse) supérieures à l'Annexe I mais inférieure à l'Annexe II du RPRT ont été obtenues pour l'échantillon PA-3G et son duplicata PA-3G DUP
- Tous les autres résultats des échantillons prélevés au secteur des équipements pétroliers et soumis au laboratoire sont sous les valeurs limites de l'Annexe I du RPRT.

Secteur B : ancien réservoir d'huiles usées

- une concentration en HP C10-C50 supérieure à l'Annexe I mais inférieure à l'Annexe II du RPRT a été obtenue pour l'échantillon FG-3-E et son duplicata, FG-3-E-DUP. Ce forage a été réalisé à l'ouest du forage F10 de l'étude antérieure ayant démontré la présence de HP C10-C50 en concentration supérieure aux valeurs de l'Annexe II du RPRT.
- une concentration en manganèse supérieure à l'Annexe II du RPRT a été obtenue pour l'échantillon FG-6-E-DUP (duplicata de l'échantillon FG-6-E).

Le sommaire des volumes de sols affectés dans chaque secteur sont les suivants :

Sommaire des volumes de sols contaminés non conformes				
Élément	Superficie (m²)	Étendue Verticale (m)	Volume (m³)	Contaminants
Secteur A : anciens équipements pétroliers				
> Annexe I*	140	3,00 à 4,00 m (1,00 m)	140	HP C10-C50
> Annexe II et RESC***	25	0,00 à 1,50 m (1,50 m)	38	HP C10-C50, BTEX et HAP
Secteur B : ancien réservoir d'huiles usées				
> Annexe I*	115	1,50 à 3,00 m (1,50 m)	173	HP C10-C50
> Annexe II et RESC***	20	2,00 à 3,00 m (1,00 m)	20	HP C10-C50

\* Concentrations sous les valeurs de l'annexe II du RPRT, mais supérieures à celles de l'annexe I

\*\* Concentrations supérieures aux valeurs de l'annexe II du RPRT

\*\*\* Concentrations supérieures aux valeurs de l'annexe II du RPRT et de l'annexe I du RESC

Sur la base des estimations réalisées, le volume de sols présentant des concentrations dans la plage supérieures à l'annexe I du RPRT a été estimé à 371 m³ en place sur le site.

Ces secteurs ont faits l'objet des travaux de réhabilitation.

## Résumé des travaux de réhabilitation des sols réalisés :

Les travaux de réhabilitation se sont effectués dans le contexte de la cessation définitive des activités de la station-service (poste de distribution de carburant utilisant des équipements pétroliers à risque élevé, tels que définis par l'article 8.01 du *Code de construction*) ayant eu lieu sur le site. Dans un tel contexte, les dispositions applicables du Chapitre IV du Titre I de la Loi sur la Qualité de l'Environnement ont été appliquées (art. 31.51 – cessation définitive). Préalablement au début des travaux de chantier, une déclaration de conformité a été déposée au MELCC et puis approuvée par ce dernier (Rév. : 401944425).

Deux secteurs ont été visés par les travaux de réhabilitation environnementale des sols entrepris lors du présent mandat. Ces secteurs sont les suivants :

- Secteur A : Anciens équipements pétroliers:
  - Travaux de réhabilitation par excavation. Une excavation identifiée EX2.
- Secteur B : « réservoir souterrain d'huiles usées » :
  - Travaux de réhabilitation par excavation : Une excavation identifiée EX1.

L'objectif de décontamination des sols était l'atteinte des valeurs limites de l'Annexe I du RPRT, soit les valeurs applicables pour un site dont le zonage est commercial, résidentiel et public.

Les travaux d'excavation et de disposition de sols contaminés réalisés dans le cadre de la réhabilitation environnementale ont eu lieu le 14 septembre 2020. Lors de ces travaux, 154,37 t.m. de sols contaminés ont été disposés hors-site dans des centres autorisés par le MELCC. Ce total se divise en 87,33 t.m. de sols contaminés en HP et BTEX excédant les valeurs de l'Annexe I du RESC qui ont été disposés chez *Englobe* à Montréal-Est et 67,04 t.m. de sols contaminés en HP compris dans la plage > Annexe I < Annexe II du RPRT ont été disposés chez *Vitaliterre* à L'Épiphanie. Les déblais contaminés non conformes générés lors du mandat ont adéquatement été gérés hors-site selon les indications de la *Grille de gestion des sols excavés* du *Guide d'intervention*.

En cours des travaux d'excavation, des échantillons de contrôle ont été prélevés dans les parois de l'excavation. Au total, 27 échantillons de sols, excluant les duplicatas de terrain, ont été prélevés par le personnel de chantier de *GESTENV (NG2 inc.)*, sur les deux excavations réalisées. Chaque paroi a été échantillonnée séparément. Notons que la paroi ouest de l'excavation EX2 n'a pas pu être échantillonnée car elle était composée de pierre concassée importée en 2019 lors du démantèlement des équipements pétroliers (aucun sols). Toutefois, selon l'étude antérieure de notre firme réalisée en 2019 (#292351), les parois antérieures de l'excavation du retrait des réservoirs souterrains (PA1, PA2 et PA4) étaient toutes conformes aux valeurs limites de l'Annexe I du RPRT. De plus, aucun échantillon de fond n'a été prélevé puisque le fond des deux excavations était composé du socle rocheux.

L'excavation a été remblayée partiellement à l'aide de sols de surface mis en pile (AM1) qui présentaient des concentrations en HP, HAP, BTEX et métaux extractibles totaux inférieures au critère de niveau « A » du *Guide d'intervention*. De plus, l'excavation a été remblayée à l'aide de matériaux (sable et pierre concassée) importés sur le site en provenance de l'entreprise *Mathers* située à Saint-Eustache et de la sablière des *Sablière Villeneuve* située à Terrebonne.

### Qualité environnementale des sols du site suite aux travaux de réhabilitation :

Les travaux de réhabilitation environnementale ont permis de rendre tous les sols des deux secteurs visés par les travaux de réhabilitation conformes aux valeurs limites de l'annexe I du Règlement sur la protection et la réhabilitation des terrains.

Des concentrations en manganèse excédant les valeurs de l'Annexe I du RPRT ont été rencontrées lors des études antérieures. Ces concentrations ont été associées aux teneurs de fond naturelle dans les sols lors du site à l'étude et respecteraient les recommandations de la *Fiche 3 – Cadre de gestion des teneurs naturelles en manganèse*).

### Eaux souterraines :

Aucune intervention par pompage ou traitement n'a été nécessaire lors des travaux de réhabilitation pour l'eau souterraine puisqu'aucune venue d'eau ayant pu entraver les travaux d'excavation n'a été rencontrée.

Aucun puits n'est répertorié sur le site. Cependant, quatre (4) puits sont répertoriés dans un rayon de 1 000 mètres autour de ce dernier. Selon les codes cités dans le SIH, ces puits ont été forés dans un but d'approvisionnement en eau potable. De ces puits, un seul pourrait potentiellement être situé en aval hydraulique présumé au site à l'étude. Cependant étant donné que les propriétés sont desservies par le réseau d'aqueduc de la Ville de Laval, il est peu probable que des puits d'alimentation soient encore en activité dans ce rayon autour du site à l'étude.

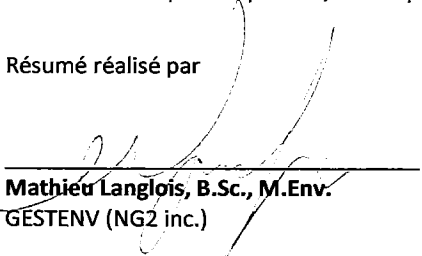
Les principaux récepteurs potentiels des eaux souterraines provenant du site sont le Ruisseau la Pinière, lequel se trouve à environ 700 mètres vers le nord-ouest (azimut géographique), la rivière des Prairies située à environ 1,8 Km au sud du site et les conduites d'égouts de la Ville sous la chaussée des boulevards Leblanc et De Blois.

L'aquifère est classé IIIB en raison du faible degré de liaison et du fait qu'elles ne sont pas une source courante d'alimentation en eau. Le site à l'étude ainsi que le secteur environnant sont desservis par les services d'aqueduc et d'égouts de la Ville de Laval.

Selon les données hydrogéologiques recueillis lors de l'étude, le critère applicable pour l'évaluation de la qualité des eaux souterraines du site serait le critère pour la « résurgence dans les eaux de surface » du Guide d'intervention – Protection des sols et réhabilitation de terrains contaminés.

En ce qui a trait aux résultats analytiques des échantillons d'eaux souterraines, aucun échantillon d'eau souterraine n'a pu être prélevé, car les puits étaient tous à sec des travaux de réhabilitation.

Résumé réalisé par

  
Mathieu Langlois, B.Sc., M.Env.  
GESTENV (NG2 inc.)

16 novembre 2020

Date :

Le comparant

  
M. Claudio Omiccioli

16 novembre 2020  
Date :

Audio Miccoli

Audio Miccoli

DOSSIER : 9231 JS

MELCC

1 MARS 2021

DIRECTION REGIONALE DE L'EST  
DE QUÉBEC

No. -----  
Le 5 février 2021

---

**AVIS DE DÉCONTAMINATION**

**PAR**

**STATION SERVICE O.M. INC.**

---

INSCRIT AU BUREAU  
DE LA PUBLICITÉ : Laval

LE: 2021-02-05

SOUS NO : 26 045 446

---



Joseph SILICANI, notaire

*Radino, Silicani & Lambert*

1395, rue Fleury Est  
Suite 100, Montréal, Québec  
H2C 1R7

TÉL.: (514) 381-9268  
FAX: (514) 381-4142