

10:45  
heures-minutes

2019-11-04

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC  
CIRCONSCRIPTION FONCIÈRE DE LAVAL

25009 163

AA 7017 254

**AVIS DE CONTAMINATION**

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

Montréal, ce 1<sup>er</sup> octobre 2019

**COMPARAÎT :** **9006-5517 QUÉBEC INC.** personne morale légalement constituée, ayant son siège au 2025, rue Lucien-Thimens, en la ville de Montréal (Arrondissement de Saint-Laurent), province de Québec, H4R 1K8, agissant aux présentes et représentée par Me Nathalie Ellyson, dûment autorisée par une résolution du conseil d'administration du 1<sup>er</sup> octobre 2019;

(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* (R.R.Q., c. 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*, L.R.Q. c. Q-2.

**1. DÉSIGNATION DU TERRAIN**

Un terrain ou emplacement connu et désigné comme étant :

Le lot 1 196 524 du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Laval (ci-après l'« Immeuble »).

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

**9006-5517 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 858 319 et son adresse est le 2025, rue Lucien-Thimens, en la ville de Montréal (Arrondissement de Saint-Laurent), province de Québec, H4R 1K8.

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

Le terrain est situé dans la municipalité de Laval et l'utilisation suivante de station-service est autorisée 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 Rapport – Évaluations environnementales de site – Phases I et II – 560, rue Principale, Laval, (Québec), préparé par Gestenv inc. en date du 15 août 2019, 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 II du *Règlement sur la protection*

et la réhabilitation des terrains et de l'Annexe I du Règlement sur l'enfouissement des sols contaminés ;

- 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.

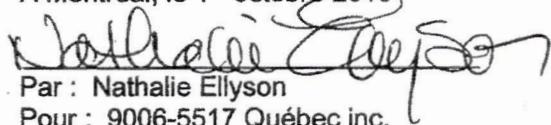
Ce résumé est attesté par Yves Patenaude en date du 15 août 2019, dont copie conforme du formulaire d'attestation est annexée.

## 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 Montréal, le 1<sup>er</sup> octobre 2019



Par : Nathalie Ellyson  
Pour : 9006-5517 Québec inc.

## ATTESTATION

Je, soussignée, Esther Carrier-Brukedji, avocate, 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 Montréal, province de Québec, ce 1<sup>er</sup> octobre 2019

Nom : Esther Carrier

Qualité : Avocate

Adresse : 2025, rue Lucien-Thimens,  
Montréal (Arrondissement de Saint-Laurent) (Québec) H4R 1K8



Esther Carrier-Brukedji

**EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL  
D'UNE ASSEMBLÉE DES ADMINISTRATEURS DE LA SOCIÉTÉ**

**9006-5517 QUÉBEC INC.**, société légalement constituée ayant son siège au 2025, rue Lucien-Thimens, en la Ville de Montréal (Arrondissement de Saint-Laurent), province de Québec, H4R 1K8 (ci-après la « **Société** »).

DATE D'ENTRÉE EN VIGUEUR : 1<sup>er</sup> octobre 2019

**OBJET : AVIS DE CONTAMINATION**

**ATTENDU** qu'une évaluation environnementale de site a été effectuée pour l'immeuble détenu par la société sis au 560, rue Principale, Laval (Québec) ;

**ATTENDU** que l'étude a démontré la présence de sols contaminés;

**IL EST RESOLU :**

1. QUE la société procède à l'inscription d'un avis de contamination au registre foncier approprié en sa qualité de propriétaire du terrain situé au 560, rue Principale, Laval (Québec), le tout tel que plus amplement décrit à l'Avis de contamination à être signé;
2. QUE **Nathalie Ellyson, avocate**, soit et est par les présentes, autorisée à signer ledit avis de contamination dans sa forme et teneur pour et au nom de la société ainsi que tout autre document requis à cet effet.

Je certifie que ce qui précède est une copie fidèle d'une résolution adoptée par les administrateurs de 9006-5517 Québec inc., en date du 1<sup>er</sup> octobre 2019, conformément à la loi, aux documents constitutifs et aux règlements régissant ladite société et que, de plus, cette résolution est présentement en vigueur pour n'avoir été ni amendée, ni abrogée ni modifiée de quelque manière que ce soit.

Ce 1<sup>er</sup> octobre 2019



Louis-Philippe Crevier, Président

**COPIE CONFORME**



## FORMULAIRE D'ATTESTATION 2

### RÉSUMÉ DE L'ÉTUDE DE CARACTÉRISATION

<b>1. LOCALISATION DU TERRAIN</b>	
Adresse : 560 rue Principale, Laval (Québec)	
Numéros de lots : 1 196 524	Coordonnées : DEG.DEC.NAD83 Latitude : 45°31'48.19" N Longitude : - 73°49'1.94" W
Nom du cadastre : Cadastre du Québec	
<b>2. IDENTIFICATION DU PROPRIÉTAIRE <input checked="" type="checkbox"/> OU DU LOCATAIRE <input type="checkbox"/></b>	
Nom : Mme Nathalie Ellyson	
Nom de l'entreprise : 906-5517 Québec inc.	
Adresse : 2025, rue Lucien-Thimens	Code postal : H4R 1K8
N° de téléphone : (514) 331 - 2951	Adresse courriel : NELLYSON@CREVIER.CA
<b>3. IDENTIFICATION DE L'ÉTUDE FAISANT L'OBJET DU RÉSUMÉ ATTESTÉ</b>	
Titre : Évaluation Environnementale de Site — Phases I et II - 560, rue Principale, Laval (Québec)	
Firme : Gestenv (NG2 inc.)	
Auteur de l'étude : Catherine Roy et Mathieu Langlois	Date : 15 août 2019
Auteur du résumé : Mathieu Langlois	Date : 15 août 2019

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

YVES PATENAUME

Nom de l'expert (en lettres moulées)

  
Signature de l'expert

176

Numéro d'identification  
de l'expert

15 août 2019

Date

p. j. Résumé de l'étude de caractérisation.

**Évaluations Environnementales de Site – Phases I et II**  
560, rue Principale, Laval (Québec)

**RÉSUMÉ DES ÉTUDES RÉALISÉES**

<b>Localisation du terrain :</b>	560, rue Principal, Laval (Québec)
<b>Lot :</b>	Lots 1 196 524 du <i>Cadastre du Québec</i>
<b>Coordonnées :</b>	45°31'48.19" N, -73°49'1.94" O (NAD 83)
<b>Superficie :</b>	1 084,1 m <sup>2</sup>
<b>Zonage Municipal actuel :</b>	zonage de type commercial (Code : CC-37).
<b>Zonage projeté :</b>	zonage de type commercial (Code : CC-37).
<b>Propriétaire :</b>	9006-5517 Québec inc.

**Description du site :**

Le site à l'étude est localisé dans un secteur résidentiel et commercial du quartier Sainte-Dorothée de la Ville de Laval, à l'angle de la rue Principale et de la rue Francis. Le terrain, est formé du lot cadastral 1 196 524 du Cadastre du Québec, lequel occupe une superficie totale de 1 084,1 m<sup>2</sup>. Au moment de l'étude, le site à l'étude consistait en un terrain asphalté sur lequel un bâtiment commercial non occupé était présent. Le bâtiment est présent dans la portion sud/est du site et était antérieurement occupé par des activités de garage mécanique et vente de produits pétroliers. La portion ouest du site est occupée par les équipements pétroliers (réservoirs souterrains et îlot des pompes) de la station-service. Les réservoirs souterrains de produits pétroliers se trouvent dans la portion sud-ouest du site. Le site à l'étude est relativement plat.

**Bref historique :**

Le site est demeuré vacant et à usage potentiellement agricole jusque vers le début des années 1950, période à laquelle le bâtiment actuel de type commercial aurait été érigé sur le site. Le bâtiment actuel, depuis son aménagement sur le site à l'étude vers 1954, a abrité des activités de type commercial (station-service, garage mécanique). Des activités de station-service (code SCIAN 4471) ont eu lieu sur le site de 1954 jusqu'en décembre 2018, année à laquelle les installations pétrolières ont temporairement été mises hors service. Deux réservoirs souterrains en acier simple paroi de 25 000 litres (essence) et 25 000 litres (essence/diesel) étaient présents sur le site. Ces derniers ont été mis en place en 2005 et remplaçaient quatre réservoirs souterrains d'essence et diesel localisés au même secteur approximatif et mis en place en 1993 environ. Les détails de la ou les générations des réservoirs souterrains antérieures à 1993 sont inconnues. Deux îlots des pompes (essence et diesel) sans marquise étaient présents juste au nord des réservoirs souterrains. Les installations pétrolières ont été démantelées le 20 juin 2019. Également, le bâtiment était antérieurement chauffé à l'huile, à l'aide d'un réservoir hors-sol extérieur d'huile à chauffage localisé près du coin sud-ouest du bâtiment. Ce dernier a été retiré lors du démantèlement le 20 juin 2019. De plus, deux anciens réservoirs d'huiles usées étaient présents sur le site. L'un de ces réservoirs était souterrain de 500 gallons et situé près du coin sud-est du bâtiment. Il aurait été retiré en 1994 environ. L'autre réservoir était hors-sol de 250 gallons et situé au coin sud-ouest du bâtiment. Ce dernier a été retiré lors du démantèlement le 20 juin 2019. Finalement, le garage mécanique est équipé d'un séparateur eau/huile localisé dans la section sud-ouest du bâtiment.

La revue des documents historiques et informations obtenues au cours de la phase 1 de l'ÉES ont relevés les risques environnementaux suivants :

- ✿ Secteur A : Activités de station-service
- ✿ Secteur B : Présence d'un ancien réservoir potentiellement souterrain d'huiles usées situé au coin sud-est du bâtiment selon les documents de la Ville. Ce secteur n'a pas été investigué lors des études antérieures.

Par ailleurs, les activités de garage mécanique ont cessé sur le site à l'étude, et ce, dans le périodes suivant l'étude d'ÉES – Phase II réalisée par la firme Gestenv inc. en 2016 (Réf. : 26607). Les risques liés à la présence de ces activités (anciens vérins hydrauliques, séparateur eau-huile et réservoir d'huiles usées hors-sol extérieur) ont adéquatement été investigués par forage lors de cette étude. Aucune contamination des sols excédant les valeurs de l'Annexe II du RPRT n'avait été détectée lors de l'étude. Considérant ces informations, le secteur des activités antérieures du garage de mécanique et investiguées par l'étude de 2016 (Gestenv inc. # 26607) n'est pas considéré comme un potentiel de contamination significatif pour le site dans le cadre de l'étude.

#### 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 commercial (zone Code : CC-37). Ainsi, les valeurs prescrites pour les sols retrouvées à l'annexe II du RPRT ont été retenues dans le cadre de cette étude.

#### Résultats des travaux de caractérisation environnemental :

##### QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE DES SOLS

Les résultats obtenus par secteurs investigués ont été les suivants :

###### Secteur des équipements pétroliers

- Des concentrations en BTEX (éthylbenzène et xylènes) au-delà des valeurs de l'Annexe II du RPRT et au-delà des valeurs limite de l'Annexe I du RESC ont été obtenues pour l'échantillon F4-E prélevé entre 2,40 et 3,00 m au droit du forage F4 et à l'est de l'îlot des pompes à essence. Cet échantillon présente également des concentrations en HAP et HP C10-C50 supérieures aux valeurs de l'Annexe I, mais inférieures à celles de l'Annexe II du RPRT.
- Tous les autres échantillons soumis ont démontré des concentrations inférieures aux valeurs de l'Annexe II du RPRT, et ce, pour l'ensemble des paramètres analysés.

###### Secteur de l'ancien réservoir d'huiles usées

- Tous les résultats de l'échantillon prélevé au secteur de l'ancien réservoir souterrain d'huiles usées et soumis au laboratoire sont sous les valeurs limites de l'Annexe I du RPRT.

Le sommaire des volumes de sols affectés dans chaque secteur se trouvant sur le site à l'étude est fourni au tableau suivant :

Tableau 1 Sommaire des volumes de sols contaminés non conformes (> Annexe II du RPRT)

Élément	Superficie (m <sup>2</sup> )	Étendue Verticale (m)	Volume (m <sup>3</sup> )	Description
Volume estimé des sols contaminés (m <sup>3</sup> ) – secteur fosse des réservoirs				
- > Annexe I*	67	2,40 à 4,00 m (1,60 m)	107,2	BTEX, HAP
Volume estimé des sols contaminés (m <sup>3</sup> ) – secteur îlots des pompes				
- > Annexe I*	160	2,40 à 3,40 m (1,00 m)	160	HP C10-C50, HAP, BTEX
- > Annexe II**	280	2,40 à 3,40 m (1,00 m)	280	BTEX

\* 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, mais inférieures à celles de l'Annexe I du RESC

\*\*\* Concentrations supérieures aux valeurs de l'Annexe II du RPRT et supérieures à celles de l'Annexe I du RESC

Sur la base des estimations réalisées, le volume de sols présentant des concentrations dans la plage supérieure à l'annexe II du RPRT a été estimé à 280 m<sup>3</sup> en place sur le site.

#### EAUX SOUTERRAINES

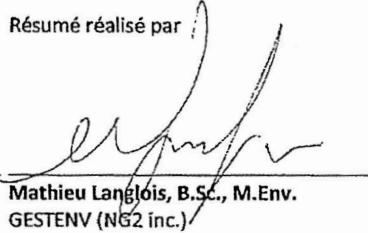
Aucun puits n'est répertorié sur le site. Cependant, sept (7) puits sont répertoriés dans un rayon de 1 000 mètres autour de ce dernier. Quatre de ces puits auraient été forés dans un but d'approvisionnement en eau potable, selon les codes cités par le SIH, dont un serait potentiellement localisé en aval hydraulique présumé du site à l'étude, soit à environ 800 m au sud-ouest du site à l'étude (azimut géographique). Toutefois, considérant le secteur urbanisé et la présence du réseau d'aqueduc de la Ville de Laval, il est peu probable que ce puits soit encore utilisé comme source d'approvisionnement en eau potable.

Les principaux récepteurs potentiels des eaux souterraines provenant du site sont les conduites d'égouts de la Ville sous la chaussée des rues Principale et Francis. Le cours d'eau le plus près est le ruisseau Papineau situé à environ 1Km au sud-est du site.

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.

Des échantillons d'eau ont été prélevés dans les trois puits d'observation installés sur le site. Aucune phase flottante ou lourde n'a été observée dans les eaux lors du prélèvement des échantillons. Les résultats analytiques des eaux souterraines ont démontré la présence d'une contamination des eaux en BTEX excédant le critère « résurgence dans les eaux de surface » du Guide d'intervention au droit des puits PO-2 et PO-3, respectivement localisés à l'est des îlots des pompes et près du coin nord-est du bâtiment.

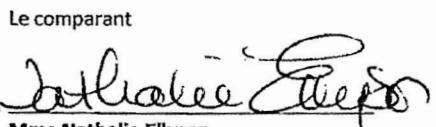
Résumé réalisé par

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

15 août 2019

Date :

Le comparant

  
Mme Nathalie Ellyson  
9006-5517 Québec inc

19 août 2019

Date :