

Énergie et Ressources
naturelles

Québec 

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

*Je certifie que la réquisition présentée le 2020-02-21 à 13:50 a été inscrite au Livre
foncier de la circonscription foncière de Laval
sous le numéro 25 225 440.*

Le fichier de signature électronique ECACL25_225_440.sig, qui accompagne ce document, émis par **M^e 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 :	Propriétaire	Louise BRAIS
	Requérant	Henri ADM

AVIS DE CONTAMINATION

CIRCONSCRIPTION FONCIÈRE DE LAVAL

COMPARAÎT :

Henri ADM, domicilié au 132 chemin de la Pointe-Manitou, Nominingue, province de Québec, J0W 1R0, Canada.

ET

Louise BRAIS, domiciliée au 295 rue Riverside, appartement 501, Saint-Lambert, province de Québec, J4P 1A5, Canada.

LESQUELS DONNENT LE PRÉSENT AVIS et demandent 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, 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 emplacement connu et désigné comme étant le lot numéro **UN MILLION QUATRE CENT SOIXANTE-DOUZE MILLE QUATRE CENT SOIXANTE-TREIZE (1 472 473)** du "cadastre du Québec", dans la circonscription foncière de Laval.

Adresse : 2230 boulevard des Laurentides, Laval, province de Québec, H7M 2Y7, Canada.

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

Henri ADM et Louise BRAIS sont propriétaires de l'immeuble en vertu de titres de propriété publiés au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Laval sous les numéros 862 474 et 18 304 010 et leur adresse est au 132 chemin de la Pointe-Manitou, Nominingue, province de Québec, J0W 1R0, Canada.

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

L'emplacement est situé dans la ville de Laval et l'utilisation suivante est autorisée sur le terrain ci-dessus désigné en vertu de la réglementation de zonage de cette municipalité :

- Bâtiment commercial destiné à une entreprise de location d'outils de chantier (incluant un atelier de mécanique ; terrain à vocation commerciale.

4. RÉSUMÉ DE L'ÉTUDE DE CARACTÉRISATION

Le résumé ci-joint de l'étude de caractérisation portant le numéro 19 1060-2 de Frédéric Clair, expert de Sphératest Environnement inc., daté du treize février deux mille vingt (2020), 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 Frédéric Clair, expert de SpheraTest Environnement inc., en date du treize février deux mille vingt (2020), dont copie conforme du formulaire d'attestation est annexée.

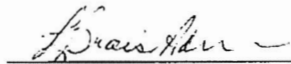
5. MODALITÉ PARTICULIÈRE À L'AVIS DE CONTAMINATION

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, LES COMPARANTS ONT SIGNÉ à Laval, province de Québec, le
vingt février -----
deux mille vingt (2020).



Henri ADM



Louise BRAIS

ATTESTATION

Je soussigné, notaire à Laval, province de Québec, déclare et atteste que:

- 1.- j'ai vérifié l'identité, la qualité et la capacité des Comparants ;
- 2.- le document traduit la volonté des Comparants ;
- 3.- le document est valide quant à sa forme.

Attesté à Laval, province de Québec, le vingt février -----
deux mille vingt (2020).

Nom: André DUFRESNE
Qualité: Notaire
Adresse: 655 Promenade du Centropolis, #215
Laval (Québec) H7T 0A3



Me André DUFRESNE, notaire

Formulaire d'attestation 2

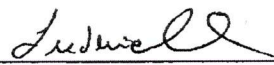
RÉSUMÉ DE L'ÉTUDE DE CARACTÉRISATION

1. LOCALISATION DU TERRAIN	
Adresse : 2230, boulevard des Laurentides à Laval (Québec)	
Numéro de lots : 1 472 473	Coordonnées : DEG. DEC. NAD83
	Latitude : 45°35'19.52" N
	Longitude : 73°42'50.08" O
Nom du cadastre : Québec	
2. IDENTIFICATION DU PROPRIÉTAIRE <input checked="" type="checkbox"/> OU DU LOCATAIRE <input type="checkbox"/>	
Nom : Henri Adm	
Nom de l'entreprise, le cas échéant :	
Adresse : 132, ch. de la Pointe Manitou, Nominique (Qc)	Code postal : J0W 1R0
N° de téléphone : (514) 239-0862	Adresse courriel : hadm@videotron.ca
3. IDENTIFICATION DU DOCUMENT ATTESTÉ	
Titre : Évaluation environnementale de site Phase 2 – Caractérisation des sols et de l'eau souterraine	
Firme : Spheratest Environnement Inc.	
Auteur de l'étude : Martin de Béchillon et Isabelle Poirier	Date : 2020-01-21
Auteur du résumé : Frédéric Clair	Date : 2020-02-13

☒ Étude avant réhabilitation

☐ Étude postréhabilitation¹

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.

Frédéric Clair	316
Nom de l'expert (en lettres moulées)	Numéro d'identification de l'expert
	2020-02-13
Signature de l'expert	Date

¹ L'attestation du résumé d'une étude postréhabilitation 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.

Formulaire d'attestation 2

p. j. Résumé de l'étude de caractérisation






Montréal, le 13 février 2020
Confidentiel

Monsieur Henri Adm
132, chemin de la Pointe-Manitou
Nominingue (Québec) J0W 1R0

OBJET Propriété située au 2230, boulevard des Laurentides à Laval (Québec)
Résumé de l'étude de caractérisation
(N/Réf. : 19 1060-2)

Monsieur,

Le 24 octobre 2019, Spheratest Environnement inc. réalise une évaluation environnementale de site Phase 1 pour la propriété commerciale située au 2230, boulevard des Laurentides à Laval. En considérant le boulevard des Laurentides sur un axe nord-sud, le site étudié est situé du côté ouest du boulevard des Laurentides, au nord de la rue Gélinas. Le site à l'étude est identifié par le lot 1 472 473 du Cadastre du Québec et les coordonnées de ce site sont 45°35'19.52"N 73°42'50.08"O. Monsieur Henri Adm et madame Louise Blais sont les propriétaires actuels de la propriété. On y trouve un immeuble occupant environ 40% de la propriété d'une superficie totale de 2 879,0 mètres carrés.

Le site à l'étude est occupé par un bâtiment commercial depuis 1971 (selon le rôle d'évaluation de la Ville de Laval) ayant été agrandi en 1994 et abrite actuellement une compagnie de location d'outils de chantier (incluant un atelier de mécanique) depuis 2005. Entre 1971 et 2005, les activités commerciales qui se sont succédées dans le bâtiment du site à l'étude ont consisté en une entreprise d'excavation, une entreprise de construction, un ferrailleur, un entrepôt de pièce automobile et un concessionnaire automobile incluant un atelier de mécanique, un atelier de carrosserie ainsi qu'une chambre de peinture. Les activités du concessionnaire automobile ont cessé en 2005.

Le site était également occupé entre 1950 (selon les rapports Opta) jusqu'en 1993 environ (selon l'analyse des photographies aériennes) par un bâtiment résidentiel et commercial de génération antérieure et localisé sur la partie est du site. Ce bâtiment comportait un sous-sol et abritait un restaurant de pizza, puis un concessionnaire automobile. Par ailleurs, selon l'analyse des photographies aériennes de 1930 à 1950, le site était auparavant vacant et semblait recouvert de sols remaniés ou possiblement de remblais.

Selon le système d'information hydrogéologique (SIH) du MELCC, dix (10) puits enregistrés sont en place à l'intérieur d'un rayon approximatif d'un kilomètre du site étudié. Trois de ces puits sont situés en aval hydraulique par rapport au site à l'étude, et ce considérant un sens d'écoulement présumé de l'eau souterraine en direction sud, soit vers la rivière des Prairies.

Le cours d'eau le plus proche du site à l'étude est la Rivière des Prairies, située à environ 3700 mètres au sud du site étudié.

L'évaluation environnementale de site Phase 1 a permis d'identifier des éléments justifiant la présence potentielle de difficultés environnementales à l'égard des éléments de risque suivants :

1. Présence antérieure d'un bâtiment avec sous-sol et cheminée entre les années 1950 et 1993 environ et chauffé à l'huile via un réservoir de nature inconnue;
2. Présence potentielle de remblais sur la totalité ou une partie du site à l'étude associés aux activités sur le site à l'étude entre 1930 et 1950 (observation de sols remaniés sur les photographies aériennes) ou encore associés à la démolition et/ou remblayage du bâtiment de génération antérieure ;
3. Présence entre les années 1971 et 2005, d'un ferrailleur, d'une entreprise de transport, d'un concessionnaire automobile incluant un atelier de mécanique, un atelier de carrosserie ainsi qu'une chambre de peinture;
4. Présence actuelle de deux garages mécaniques ainsi que d'un terrain contaminé aux HAP sur le site voisin au nord.

Par conséquent, monsieur Henri Adm a mandaté la firme Sphertest Environnement afin de procéder à une évaluation environnementale de site Phase 2 sur la propriété à l'étude. Un ajout au mandat a été donné à Sphertest Environnement en date du 14 janvier 2020 afin de procéder à des travaux de forages supplémentaires dont l'objectif était de déterminer l'étendue de la contamination supérieure au critère générique C en HAP notée dans le secteur du forage F3. Les travaux de terrain ont été réalisés en date du 18 décembre 2019 et du 21 janvier 2020.

Travaux de caractérisation

Quinze (15) forages environnementaux ont été réalisés afin de procéder à la caractérisation des sols du terrain à l'étude à l'égard des éléments de risque soulevés dans le cadre de la Phase 1. De plus, trois puits d'observation ont été installés sur la propriété à l'étude. Ces puits sont d'une longueur de 2,60 à 3,40 mètres. Ces puits reposent possiblement sur le roc en place. Une inspection des puits a été effectuée le 6 janvier 2020 en prévision de travaux d'échantillonnage de l'eau souterraine. Lors de l'inspection, les puits étaient tous secs et aucun échantillonnage de l'eau souterraine n'a pu être effectué. Étant donné qu'aucun élément ne laisse présager une contamination potentielle en profondeur, il n'est pas recommandé de procéder à l'installation de puits dans le roc afin de vérifier la qualité de l'eau souterraine.

Critère applicable pour les sols

Le critère générique C du Guide d'intervention du MELCC (correspondant aux valeurs de l'annexe II du RPRT) a été retenu comme limite maximale acceptable pour le site à l'étude, étant donné qu'il s'agit d'une propriété à vocation commerciale, située à l'intérieur d'un zonage (CA et IB) commercial et industriel.

Résultats

À la suite des travaux de forage et d'échantillonnage des sols du 18 décembre 2019 et du 21 janvier 2020, les résultats analytiques pour les échantillons retenus pour fins d'analyses en laboratoire sont les suivants :

- Pour les H.P. C₁₀-C₅₀, deux échantillons (F3-A et F9-B1) ont montré des concentrations supérieures au critère générique « B », mais inférieurs au critère générique « C » du MELCC, retenu comme limite maximale acceptable pour le site à l'étude. Les autres échantillons soumis pour analyse en H.P. C₁₀-C₅₀ ont présenté des concentrations respectant le critère générique « B »;
- Pour le paramètre des HAP, six échantillons de sol (F3-B, F4-B, F8-C, F9-A, F12-A et F7-G) ont montré des concentrations dans la plage « B-C » des critères génériques du MELCC, respectant critère générique « C » du MELCC, retenu comme limite maximale acceptable pour le site à l'étude, pour une propriété à vocation commerciale. L'échantillon de sol (F3-A) a montré des concentrations supérieures au critère C du Guide d'intervention retenu comme limite maximale acceptable pour le site à l'étude, pour une propriété à vocation commerciale et supérieures aux valeurs de l'annexe I du Règlement sur l'enfouissement des sols contaminés (RESC). Les autres échantillons soumis pour analyse en HAP ont présenté des concentrations respectant le critère générique « B »;
- Pour les métaux, tous les échantillons de sol ont montré des concentrations inférieures au critère générique « B », donc respectant le critère générique « C » du MELCC, retenu comme limite maximale acceptable pour le site à l'étude, pour une propriété à vocation commerciale;
- Pour les COV, tous les échantillons de sol ont montré des concentrations inférieures à la limite de détection rapportée du laboratoire;
- Pour les phénols, seul l'échantillon F7-B a été analysé et a montré une concentration inférieure à la limite de détection rapportée du laboratoire;
- En se basant sur les résultats analytiques obtenus, un volume approximatif de 30-35 mètres cubes de sols contaminés aux hydrocarbures aromatiques polycycliques HAP dans des concentrations supérieures au critère C du Guide d'intervention et supérieures l'annexe I du Règlement sur l'enfouissement des sols contaminés (RESC) a été estimé. La contamination se retrouve sur une superficie estimée de 45 mètres carrés et cette contamination se retrouve entre la surface et une profondeur de 0,75 mètre. Cette contamination semble être associée à un remblai de mauvaise qualité. Il est important de noter que les calculs du volume estimatif total de la zone contaminée sont basés sur des surfaces et des épaisseurs approximatives basées sur des valeurs médianes et, par conséquent, des incertitudes doivent être attribuées aux quantités de sols contaminés sur le site étudié.
- Une contamination se situant à l'intérieur de la plage « B-C » des critères génériques en H.P. C₁₀-C₅₀ et HAP est également présente sur le site à l'étude. Le volume de sols contaminés en plage « B-C » sur le site à l'étude n'a toutefois pas été estimé, et ce considérant la vocation commerciale du site à l'étude. Dans le cas où un développement du terrain nécessite que des sols soient excavés et/ou disposés hors site, il est recommandé d'en gérer la disposition en fonction de leur qualité environnementale et des règlements en vigueur (voir l'annexe 5 du Guide d'intervention du MELCC).

- À la lumière des résultats obtenus, aucune migration de contaminants hors des limites du terrain n'est envisagée.

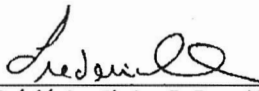
Recommandation

Par conséquent, il a été recommandé de procéder à des travaux de réhabilitation des sols dans le secteur contaminé aux HAP, soit le secteur du forage F3 localisé sur le côté ouest du bâtiment. Un suivi environnemental doit être réalisé conjointement aux travaux de réhabilitation afin de s'assurer de l'atteinte de l'objectif de réhabilitation.

Afin de se conformer aux exigences de la section IV de la LQE, et ce considérant qu'une cessation d'une activité visée est survenu sur le site à l'étude en 2005, les étapes suivantes devraient être effectuées :

- Attester les études environnementales de site Phase 1 et Phase 2 par un expert reconnu par le MELCC ;
- Produire un résumé des études Phase 1 et Phase 2 ;
- Enregistrer un avis de contamination au registre foncier, et ce considérant qu'une contamination supérieure au critère générique « B », ou l'Annexe I du RPRT a été notée ;
- Produire une déclaration de conformité (plan de décontamination) ;
- Soumettre les études environnementales, une preuve de l'enregistrement de l'avis de contamination et la déclaration de conformité au MELCC ;
- Attendre le délai prescrit par le MELCC avant de débiter les travaux de réhabilitation ;
- A la suite des travaux de réhabilitation, faire attester le rapport des travaux de réhabilitation et produire un résumé des travaux ;
- Enregistrer un avis de décontamination au registre foncier ;
- Soumettre les documents relatifs aux travaux de réhabilitation (rapport, résumé) ainsi que l'avis de décontamination au MELCC.

Résumé préparé par :


Frédéric Clair, B.Sc., M.Env., EESA®
Expert selon la section IV.2.1 de la LQE


Louis Leduc