

## AVIS DE CONTAMINATION

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

### CIRCONSCRIPTION FONCIÈRE DE LAVAL

Montréal, ce quatrième (4e) jour d'août de l'an deux mille vingt et un  
(2021).

#### COMPARAÎT :

**9292-4901 QUÉBEC INC.**, société par actions dûment constituée et régie par la *Loi sur les sociétés par actions* (Québec), ayant son siège social situé au 3010, montée Saint-François à Laval, province de Québec, H7C 0K7, agissant aux présentes et représentée par Philippe LATREILLE, son représentant, dûment autorisé à agir ainsi 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 désigné ci-après, soit l'exposé de la nature des contaminants présents dans le terrain au-delà des valeurs limites de l'annexe I du *Règlement sur la protection et la réhabilitation des terrains* (RLRQ, 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*, RLRQ c. Q-2.

#### 1. DÉSIGNATION DU TERRAIN

Un terrain ou emplacement connu et désigné comme étant :

- 1.1 Le lot 3 227 867 du cadastre du Québec, de la circonscription foncière de Laval; et
- 1.2 portant l'adresse civique 3010, montée Saint-François, dans la ville de Laval (Québec);

(ci-après l'« **Immeuble** »)

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

9292-4901 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 20 515 352 et son adresse est 3010, montée Saint-François, dans la ville de Laval (Québec).

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

L'immeuble est situé dans la municipalité de Laval et les utilisations industrielles, commerciales et publiques (IB-61) sont autorisées sur cet Immeuble 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 suivante :

« *Caractérisation environnementale – 3010, montée Saint-François, Laval (Québec)* », WSP Canada inc., réf. : 191-09896-00-200, 2 août 2021.

contresigné par le Comparant le 3 août 2021, fait partie intégrante du présent avis et contient :

- 4.1 un énoncé de la nature des contaminants présents dans l'immeuble et dont la concentration excède les valeurs limites de l'annexe I du *Règlement sur la protection et la réhabilitation des terrains*;
- 4.2 un énoncé des catégories d'usages permis sur l'immeuble, 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 de l'immeuble 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 Daniel Morin en date du 2 août 2021, 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**

Signature du Comparant :

9292-4901 Québec inc.

Par :   
M. Philippe Latreille

Montréal, le 4 août 2021  
Lieu et date

**ATTESTATION**

Je, soussigné, Julien GRENIER, avocat, atteste que :

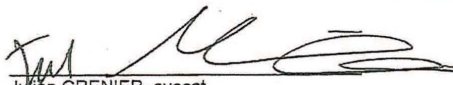
1. J'ai vérifié l'identité, la qualité et la capacité du **Comparant**;
2. Le document traduit la volonté exprimée par le **Comparant**;
3. Le document est valide quant à sa forme;

Attesté à Montréal, province de Québec, ce 4<sup>e</sup> jour d'août 2021.

Nom : Julien GRENIER

Qualité : Avocat

Adresse : 1, Place Ville Marie, bureau 1300  
Montréal, province de Québec, H3B 0E6

  
Julien GRENIER, avocat


## Formulaire d'attestation 2

## RÉSUMÉ DE L'ÉTUDE DE CARACTÉRISATION

<b>1. LOCALISATION DU TERRAIN</b>	
Adresse : 3010, montée Saint-François, Laval (Québec) H7E 4P2	
Numéro de lots : 3 227 867	Coordonnées : DEG. DEC. NAD83
	Latitude : 45,6500
	Longitude : 73,6836
Nom du cadastre : Québec	
<b>2. IDENTIFICATION DU PROPRIÉTAIRE <input type="checkbox"/> OU DU LOCATAIRE <input checked="" type="checkbox"/></b>	
Nom : Philippe Latreille	
Nom de l'entreprise, le cas échéant : AMB Modulaire	
Adresse : 3010, montée Saint-François, Laval QC	Code postal : H7E 4P2
N° de téléphone : 514-625-4645	Adresse courriel : philippelatreille@ambmodulaire.com
<b>3. IDENTIFICATION DU DOCUMENT ATTESTÉ</b>	
Titre : Résumé – Caractérisation environnementale - 3010, montée Saint-François, Laval (Québec)	
Firme : WSP Canada Inc.	
Auteur de l'étude : 1) Wei Duan & Daniel Morin 2) Wei Duan & Hubert Lessard Morisset	Date : 2021-05-26
Auteur du résumé : Wei Duan	Date : 2021-05-26

☒ Étude avant réhabilitation☐ Étude postréhabilitation<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.

Daniel Morin	277
Nom de l'expert (en lettres moulées)	Numéro d'identification de l'expert
	2021-08-02
Signature de l'expert	Date

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

<sup>1</sup> 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.

WSP Canada Inc.

## AMB MODULAIRE INC.

### CARACTÉRISATION ENVIRONNEMENTALE – 3010, MONTÉE SAINT-FRANÇOIS, LAVAL (QUÉBEC)

#### RÉSUMÉ

---

Dans le cadre d'une demande de financement, AMB Modulaire Inc., a mandaté WSP Canada Inc. (WSP) afin d'effectuer une caractérisation environnementale complémentaire de la propriété située au 3010, montée Saint-François à Laval (Québec), correspondant au lot 3 227 867 du cadastre du Québec (le Site). AMB Modulaire Inc. est locataire du Site, qui est une propriété de 9292-4901 Québec Inc.

Le Site possède une superficie de 25 977,90 m<sup>2</sup> et les coordonnées approximatives au centre du Site, selon le système NAD 83, sont 45°39'00"N et 73°41'01"O. Le Site est présentement occupé au nord-est par un garage avec activités d'entretien léger, d'un entrepôt au nord-ouest, d'un atelier au centre et d'entreposage de salles de classe modulaire sur le reste du Site. L'alimentation en eau (à l'exception de l'eau potable) du Site est effectuée par un puits d'alimentation situé dans la portion est du Site. Le zonage du Site (IB-61) permet des usages industriels, commerciaux et publics. Enfin, la rivière des Prairies est localisée à environ 4,6 km au nord-ouest du Site.

En 1985, une poste de distribution de diesel avec un réservoir souterrain d'un diamètre de 0,91 m se trouvait près de l'entrée du Site. Entre 1987 et 2000, le Site était une cour de déchets multi-recyclage. Le Site était devenu vacant entre 2000 et 2004. En 2004, l'activité d'entreposage des roulottes et/ou des maisons mobiles a débuté sur le Site.

Les activités antérieures d'un poste de distribution de carburant sont listées à l'annexe III du Règlement sur la protection et la réhabilitation des terrains (RPRT). Considérant que le Site a fait l'objet d'un changement d'usage après 2003, par l'entreposage de classes modulaires sur un terrain ayant supporté une activité visée, la présente étude est assujettie à l'application de l'article 31.53 de la *Loi sur la qualité de l'environnement* (LQE), et doit donc être attestée par un expert visé à l'article 31.65 de la LQE.

Cinq (5) études antérieures, dont une réhabilitation environnementale partielle effectuée en 2015, ont eu lieu sur le Site depuis 2004. Ces études ont mis en évidence trois (3) secteurs avec une problématique de sols contaminés, soit :

- Secteur de l'ancien feu :
  - Des débris de démolition ont été brûlés dans ce secteur situé dans la portion sud-ouest du Site;
  - Les analyses chimiques de l'étude de S.M. Environnement (2014) révèlent la présence de sols avec des concentrations en cuivre supérieures au critère C de la *Politique de protection des sols et de réhabilitation des terrains contaminés*<sup>1</sup> (Politique) du ministère de l'Environnement et de la Lutte contre le changement climatique (MELCC) et inférieures aux valeurs limites de l'annexe I du *Règlement sur l'enfouissement des sols contaminés* (RESC) entre 0,35 et 0,85 m ainsi que des

---

<sup>1</sup> Les critères de la Politique sont généralement équivalents à ceux du *Guide d'intervention – Protection des sols et réhabilitation des terrains contaminés* du MELCC en vigueur depuis 2016.

**WSP Canada Inc.**

concentrations en métaux (ex : fer, zinc) et en hydrocarbures pétroliers (HP) C<sub>10</sub>-C<sub>50</sub> dans la plage B-C de la Politique;

- Une excavation de 162 m<sup>2</sup> a été réalisée jusqu'à 0,60 m à 0,90 m de profondeur en 2015 par S.M. Environnement. En tout, 106,45 tonnes métriques (t.m.) de sols avec des concentrations en cuivre dans la plage C-RESC ont été disposées chez Énergie Carboneutre inc. (ECN) à Montréal, un centre de traitement autorisé par le MELCC. Toutes les autres parois d'excavation possédaient des concentrations résiduelles en cuivre dans la plage C-RESC de la Politique et supérieures aux valeurs limites du RESC, à l'exception d'une partie de la paroi sud.
- Secteur de l'îlot des pompes :
  - Les résultats des études antérieures effectuées par S.M. Environnement (2014) ont révélé la présence de sols avec des concentrations en hydrocarbures aromatiques polycycliques (HAP) et en HP C<sub>10</sub>-C<sub>50</sub> dans les plages B-C et C-RESC, entre 0,5 et 1,6 m de profondeur;
  - Lors de la campagne de réhabilitation en 2015, l'excavation finale du secteur avait une superficie de 531 m<sup>2</sup>. L'excavation a atteint le roc, qui était à une profondeur entre 0,90 et 1,90 m. Tous les sols des parois finales avaient des concentrations inférieures aux critères C de la Politique du MELCC, à l'exception des parois en limite de propriété et à la limite du garage.
- Secteur sud :
  - Une étude de caractérisation complémentaire effectuée en TRC (2020) a mis en évidence la présence de sols avec des concentrations en HP C<sub>10</sub>-C<sub>50</sub> dans la plage C-RESC du *Guide d'intervention – Protection des sols et réhabilitation des terrains contaminés* (Guide d'intervention) du MELCC et en métaux dans la plage B-C au sud de l'atelier;
  - Des puits d'observation ont également été installés dans les dépôts meubles et dans le socle rocheux en 2020 par la firme TRC en partenariat avec Terrapex Environnement ltée. Les résultats d'analyses chimiques effectués sur les échantillons d'eau souterraine ont présenté des concentrations en HP C<sub>10</sub>-C<sub>50</sub> (associées à la présence d'enrobé bitumineux) et en métaux supérieures aux seuils d'alerte des critères Résurgence dans l'eau de surface (RES) du MELCC ainsi que des concentrations en composés organiques volatils (COV) et en HAP supérieures aux critères Eau de consommation du MELCC.

Dans le but de délimiter plus précisément l'étendue de la contamination en place, une caractérisation complémentaire a été effectuée par WSP en novembre 2020. En tout, neuf (9) forages, dont trois (3) forages intérieurs et dix (10) tranchées d'exploration ont été réalisés. De plus, des essais de perméabilités ont été effectués en février 2021 dans deux (2) puits d'observation (20MW5D et 20MW2, TRC, 2020) installés dans le socle rocheux.

Les constatations suivantes ont été mises en évidence :

- Une grande partie du Site est sans recouvrement de surface, et débute directement sur un remblai composé de béton, d'asphalte et de gravier pulvérisé d'une épaisseur d'environ 0,20 à 0,55 m. Deux analyses d'identification de produits pétroliers (IPP) effectuées sur des échantillons prélevés dans ce remblai du secteur sud démontrent que les concentrations en HP C<sub>10</sub>-C<sub>50</sub> mesurées dans les sondages F-09-20 et TE0420 sont associées à la présence d'enrobé bitumineux pulvérisé;
- Des échantillons contaminés dans la plage B-C en HP C<sub>10</sub>-C<sub>50</sub> et en HAP ont été mesurés dans les sondages F-01-20-TT 2B, F-04-20-TT1A, TE0220-MA2, TE0320-MA2, TE0520-MA1, et TE0820-MA2, De plus, des

*WSP Canada Inc.*

concentrations en HP C<sub>10</sub>-C<sub>50</sub> et en métaux (cuivre et molybdène) dans la plage C-RESC ont été mesurées dans les sondages F-01-20-TT 2B, F-03-20-TT2B et TE0920-MA3. De manière générale, la contamination dans la plage B-C débute entre la surface et 0,5 m et se termine à une profondeur de 0,40 à 0,95 m, alors que la contamination dans la plage C-RESC débute à une profondeur entre 0,35 et 1,20 m et se termine entre 0,50 et 2,00 m;

- Les résultats des essais de lixiviation effectués sur des échantillons prélevés dans des couches contenant plus de 50 % de matières résiduelles ont démontré des concentrations inférieures aux valeurs limites *du Règlement sur les matières dangereuses* (RMD);
- Les résultats des essais de perméabilité montrent que les valeurs de conductivité hydraulique dans les puits 20MW5D et 20MW2 sont de  $2,77 \times 10^{-8}$  m/s et de  $1,55 \times 10^{-8}$  m/s, respectivement, correspondant à un calcaire ou à une dolomite. Les essais ont été analysés par la méthode de Hvorslev. Les crépines des puits d'observation interceptent le roc;
- En tenant compte de la contamination laissée en place par la réhabilitation antérieure, les quantités des sols contaminés dans les plages C-RESC et >RESC sont estimées à 582 m<sup>3</sup> et 95 m<sup>3</sup>, respectivement. De plus, la quantité de la matière résiduelle non dangereuse présente a été estimée à environ 249 m<sup>3</sup>.

À l'issue de l'étude, WSP recommande de procéder à la réhabilitation environnementale des sols du Site et au suivi de la qualité de l'eau souterraine tel que recommandé par l'étude antérieure de TRC en 2020. De plus, WSP recommande de procéder aux étapes suivantes :

- Attestation des de caractérisation Phases I et II;
- Transmission de l'étude de caractérisation attestée au MELCC;
- Préparation d'un résumé de l'étude de caractérisation attestée en vue du dépôt d'un avis de contamination (article 31.58 de la LQE) au Registre foncier;
- Préparation d'un avis au voisin et la notification au MELCC (article 31.52 de la LQE);
- Préparation et dépôt d'un plan de réhabilitation (article 31.54 de la LQE) pour approbation au MELCC.

Enfin, la gestion des matériaux excavés doit être réalisée en fonction de la Grille de gestion des sols excavés du *Guide d'intervention* du MELCC ainsi que selon le *Règlement concernant la valorisation des matières résiduelles*.

Il est également recommandé de suivre la recommandation de l'étude antérieure effectuée par TRC en 2020 en réalisant un suivi de la qualité de l'eau souterraine trois (3) fois par année.

Le présent rapport portant sur les travaux de réhabilitation du Site est attesté par un expert reconnu par le MELCC en vertu de l'article 31.65 de la LQE.

**WSP Canada Inc.**

Résumé attesté par : Daniel Morin, expert no 277

Signature :  le 2 août 2021

Comparant pour AMB Modulaire : Philippe Latreille, Vice-président, développement des affaires et finances

Signature :  le 3 août 2021

Résumé de l'étude de caractérisation mentionnée à l'article 4 de l'*Avis de contamination* signé par la soussignée, à titre de comparant, à Montréal le 4 août 2021.

**9292-4901 Québec inc.**

Par :

  
M. Philippe Latreille

Registre des mentions

Numéro inscription :	26 561 245	Circ. foncière :	Laval
DHM de présentation :	2021-08-05 09:56		

Registre des mentions

**MELCC**

**22 SEP. 2021**

DIRECTION RÉGIONALE DE L'ANALYSE ET DE L'EXPERTISE  
DE MONTREAL