
AVIS DE CONTAMINATION

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

L'AN DEUX MILLE VINGT-ET-UN, le vingt-six novembre (26-11-2021).

DEVANT Me Marie-Chantale Dubé, notaire à Montréal, province de Québec.

COMPARAÎT :

JARRY-COGIR, société en commandite, une société en commandite agissant et représentée par son seul commandité 9423-5090 Québec Inc., une société dûment constituée en vertu de la *Loi sur les sociétés par actions*, ayant son siège au 200-7250 boulevard Taschereau, à Brossard, (Québec), J4W 1M9, ici agissant et représentée par Bruno DESAUTELS, Secrétaire, dûment autorisé aux fins des présentes en vertu d'une résolution des administrateurs en date du 19 novembre 2021, et dont copie est annexée aux présentes.

Ci-après nommée la « **Comparante** »

LAQUELLE, 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* (RRQ., 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*, RLRQ. c. Q-2.

1. DÉSIGNATION DU TERRAIN

Un emplacement connu et désigné comme étant :

- 1.1 Le lot numéro **UN MILLION QUATRE-VINGT-DIX-HUIT MILLE TROIS CENT QUATRE-VINGT-SIX (1 098 386)** du cadastre du Québec, de la circonscription foncière de Laval.

(ci-après l'« Immeuble »)

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

JARRY-COGIR, société en commandite, est propriétaire de l'Immeuble pour l'avoir acquis en vertu d'un acte publié au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Laval

sous le numéro 25 657 436, et son adresse est 200-7250 boulevard Taschereau, à Brossard, (Québec), J4W 1M9.

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

Le terrain est situé dans la ville de Laval et selon la réglementation de zonage de cette ville, l'usage mixte, résidentiel et commercial, est autorisé.

4. RÉSUMÉ DE L'ÉTUDE DE CARACTÉRISATION

Le résumé ci-joint des études de caractérisation suivante :

- Résumé de l'Évaluation environnementale de site (EES) – Phase I, daté du 11 février 2021 réalisées par Groupe ABS Inc., sur une propriété située au 148, boulevard Curé-Labelle, à Laval, (Québec) en décembre 2020, (N/Réf. : EC-20-2186-00); et

- Résumé de l'Évaluation de caractérisation environnementale préliminaire des sols – Phase II, daté du 11 février 2021 réalisée par Groupe ABS Inc., sur une propriété située au 148, boulevard Curé-Labelle, à Laval, (Québec) en décembre 2020, (N/Réf. : EC-20-2186-00);

est contresigné par la Comparante et 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 réglementaires;
- 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 l'expert, Frédéric Bélanger, en date du 11 février 2021, dont copie conforme du formulaire d'attestation demeure annexée à l'original des présentes après avoir été reconnue véritable et signée pour identification par ledit représentant en présence du notaire soussigné.

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.

DONT ACTE à Montréal, sous le numéro six cent quatre-vingt-dix-neuf (699) des minutes de la notaire soussignée.

LECTURE SUBSTANTIVE FAITE, après la Comparante ait expressément dispensé la notaire d'en faire une lecture littérale, la Comparante déclare accepter l'utilisation de procédés technologiques pour clore le présent acte tel qu'autorisé par l'arrêté 2021-4556 du ministre de la Justice daté du 20 août 2021, identifie et reconnaît véritables les annexes, puis signe à distance en présence de la notaire soussignée.

JARRY-COGIR, société en commandite,
agissant par son seul commandité,
9423-5090 Québec Inc.

[Signé]
Par : _____
Bruno DESAUTELS

[Signé]

Marie-Chantale DUBÉ, notaire

Copie certifiée conforme de l'acte notarié technologique que j'ai reçu tel qu'autorisé par arrêté du ministre de la Justice et dont j'assure la conservation.

copie conforme



2021-12-02

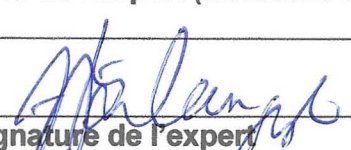
RÉSUMÉ DE L'ÉTUDE DE CARACTÉRISATION

1. LOCALISATION DU TERRAIN	
Adresse : 148, boulevard Curé Labelle à Laval, Québec	
Numéro de lots : 1 098 386	Coordonnées : DEG. DEC. NAD83 Latitude : 45,607884° Longitude : -73,790689°
Nom du cadastre : cadastre du Québec	
2. IDENTIFICATION DU PROPRIÉTAIRE <input checked="" type="checkbox"/> OU DU LOCATAIRE <input type="checkbox"/>	
Nom : MONSIEUR ALEXANDRE JARRY	
Nom de l'entreprise, le cas échéant : JARRY-COGIR, SOCIÉTÉ EN COMMANDITE	
Adresse : 7250, BOUL. TASCHEREAU, BUR. 200, BROSSARD, QC.	Code postal : J4W 1M9
N° de téléphone : 514-812-0216	Adresse courriel : ajarry@constellationcorp.ca
3. IDENTIFICATION DU DOCUMENT ATTESTÉ	
Titre : Résumé de l'étude de caractérisation (Réf : EC-20-2186-00)	
Firme : Groupe ABS inc.	
Auteur de l'étude : Étienne Côté et Frédéric Bélanger	Date : 2021-02-04 (Phase I) et 2021-01-28 (Phase II)
Auteur du résumé : Étienne Côté et Frédéric Bélanger	Date : 2021-02-11

☐ 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 Bélanger	336
Nom de l'expert (en lettres moulées)	Numéro d'identification de l'expert
	2021-02-11
Signature de l'expert	Date

p. j. Résumé de l'étude de caractérisation

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.

Blainville, le 11 février 2021

Code client : JARCOG100

Monsieur Alexandre Jarry

Président

JARRY-COGIR, société en commandite

Commanditaire : 9423-5090 Québec inc.

7250, boulevard Taschereau, bureau 200

Brossard (Québec) J4W 1M9

Objet : **Résumé de l'étude de caractérisation**

Site : **Propriété située au 148, boulevard Curé Labelle à Laval, Québec**

N/Réf. : **EC-20-2186-00**

Monsieur,

Groupe ABS inc. (ABS) a été mandaté par la compagnie **JARRY-COGIR, société en commandite** (commanditaire : 9423-5090 Québec inc.), afin de produire un résumé des études d'évaluation environnementale de site (EES) – Phase I et de caractérisation environnementale préliminaire des sols – Phase II (N/Réf. : EC-20-2186-00) réalisées sur une propriété située au 148, boulevard Curé-Labelle à Laval, Québec en décembre 2020.

1.0 LOCALISATION ET DESCRIPTION DU SITE

Le site à l'étude, situé au 148, boulevard Curé-Labelle à Laval, est constitué du lot 1 098 386 du cadastre du Québec. Le site, de forme rectangulaire, couvre une superficie de 5 241,30 m² et se situe au coin sud-est de l'intersection des boulevards Curé-Labelle et du Roi-du-Nord. Au moment des études, un bâtiment commercial occupé par un vendeur de véhicules usagés et un garage d'entretien mécanique se trouvait sur le site.

2.0 BREF HISTORIQUE DES ACTIVITÉS

La propriété est occupée par un bâtiment commercial depuis environ 1945. Le bâtiment est divisé en deux sections, soit une portion administrative (bureau de vente) et une portion garage de mécanique. Une station-service occupait le site entre 1948 et 1990 (années exactes inconnues).

Sommairement, les préoccupations environnementales suivantes ont été identifiées sur le site :

- Ancienne station-service (site contaminé n° 2518) sur le site à l'étude;
- Ancien système de chauffage au mazout avec un réservoir souterrain;
- Ancienne fosse de graissage dans la salle d'exposition;
- Séparateur eau-huile présent dans le garage de mécanique;

- Drains et anciens vérins souterrains;
- Réservoir d'huiles usées et traces de déversement au sol dans le garage de mécanique;
- Aire non asphaltée d'entreposage de véhicules dans la cour;
- Ancienne usine au sud (site contaminé n° 9376).

Sur la base des informations recueillies dans le cadre de ce mandat, il est possible de constater que le site à l'étude a été occupé par une activité commerciale et/ou industrielle potentiellement polluante identifiée en annexe III du *Règlement sur la protection et la réhabilitation des terrains* (RPRT), soit une station-service utilisant des équipements pétroliers à risque élevé, comme définis par l'article 8.01 du *Code de construction*.

3.0 SOMMAIRE DE L'ÉTUDE DE CARACTÉRISATION ENVIRONNEMENTALE

3.1 Sommaire des travaux

Les travaux de caractérisation environnementale ont inclus la réalisation de vingt (20) forages, identifiés 20F01 à 20F13, 20F15 à 20F18 et 20PO1 à 20PO3. Les forages ont atteint une profondeur variant de 3,00 m à 6,00 m sous le niveau du site. Il est à noter que les forages 20PO1, 20PO2 et 20PO3 ont été convertis en puits d'observation afin de permettre l'échantillonnage de l'eau souterraine.

Trente-neuf (39) échantillons de sols, incluant quatre (4) duplicata de terrain, provenant des sondages réalisés et quatre (4) échantillons d'eau souterraine, incluant un (1) duplicata de terrain, provenant des puits d'observation 20PO1 à 20PO3 ont été soumis à des analyses chimiques en laboratoire.

Les échantillons de sols sélectionnés pour les analyses ont été déterminés selon les observations de terrain, ainsi que les recommandations et les préoccupations environnementales relevées lors de l'EES – Phase I.

Les échantillons de sols et d'eau souterraine ont été analysés par un laboratoire accrédité par le ministère de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques (MELCC) pour les paramètres suivants : hydrocarbures pétroliers C₁₀ à C₅₀ (HP C₁₀-C₅₀), hydrocarbures aromatiques polycycliques (HAP), métaux (14 éléments) et/ou composés organiques volatils (COV). La sélection des paramètres analytiques est basée sur l'historique du terrain et les recommandations de l'annexe IX du *Guide de caractérisation des terrains* du MELCC.

Étant donné l'usage mixte résidentiel et commercial projeté du site à l'étude, les concentrations des différents paramètres analysés ont été comparées aux valeurs limites de l'annexe I du RPRT, qui correspondent généralement au critère « B » du *Guide d'intervention – Protection des sols et réhabilitation des terrains contaminés* (Guide d'intervention) du MELCC. À titre indicatif, les résultats ont également été comparés aux critères « A » et « C » du Guide d'intervention, ainsi qu'aux valeurs limites de l'annexe I du *Règlement sur l'enfouissement des sols contaminés* (RESC).

Les résultats analytiques de l'eau souterraine ont été comparés aux critères d'eau souterraine « Résurgence dans les eaux de surface » (RES) du Guide d'intervention du MELCC, ainsi qu'au seuil d'alerte correspondant à 50 % des critères de RES.

3.2 Interprétation de la qualité environnementale

Au total, six (6) des trente-neuf (39) échantillons ont révélé des concentrations surpassant les valeurs limites réglementaires de l'annexe I du RPRT. Plus particulièrement, les échantillons 20F08-GP-2A et 20F08-GP-3A ont montré des concentrations en HP C₁₀-C₅₀ supérieures aux valeurs limites de l'annexe II du RPRT (équivalent au critère « C » du Guide d'intervention), mais inférieures aux valeurs limites de l'annexe I du RESC (plage « annexe II-RESC »). Les sols au droit de ce forage ne sont donc pas conformes à l'usage projeté du site.

De plus, les échantillons 20F08-GP-4A, 20F11-GP-1A, 20F18-GP-2B et 20F18-GP-2D ont présenté des concentrations en HP C₁₀-C₅₀ ou en métaux supérieures aux valeurs limites de l'annexe I du RPRT, mais inférieures à celles de l'annexe II (plage « annexes I-II », équivalent à la plage « B-C »). Ainsi, ces sols ne sont pas conformes à l'usage projeté du site.

Tous les autres échantillons ont montré des concentrations inférieures aux valeurs limites de l'annexe I du RPRT.

Les sols contaminés non conformes se trouvent à des profondeurs variant entre 0,2 m et 3,5 m sous la surface du site.

Selon une évaluation réalisée dans le cadre de l'étude en utilisant la méthode des polygones de Thiessen, environ 582 m³ de sols dans la plage « annexes I-II » et 256 m³ de sols dans la plage « annexe II-RESC » ont été estimés sur le site à l'étude.

Lesdits sols contaminés se retrouvent principalement dans la partie nord-ouest du site, sous le bâtiment et près de l'intersection des boulevards Curé-Labelle et du Roi-du-Nord.

3.3 Eau souterraine

Aucun liquide immiscible en phase flottante ou dense n'a été observé dans les puits 20PO1 à 20PO3.


Les résultats ont montré des concentrations inférieures au seuil d'alerte de 50 % des critères de RES et, par le fait même, aux critères applicables de RES du Guide d'intervention pour le site.

4.0 MIGRATION DE LA CONTAMINATION À L'EXTÉRIEUR DU TERRAIN

Étant donné que les sols contaminés se situent dans la portion nord-ouest du site et que le sens d'écoulement de l'eau souterraine s'effectue vers cette même direction, il demeure possible que la contamination identifiée sur le site migre vers les boulevards Curé-Labelle et du Roi-du-Nord. Toutefois, il est à noter que les analyses chimiques réalisées sur l'eau souterraine ont montré l'absence de phase libre, et même de contamination atteignant le seuil d'alerte calculé applicable au site. De plus, aucun échantillon de sols n'a été prélevé à la limite de la propriété dans le cadre de l'étude réalisée. Ainsi, l'étude ne peut confirmer la présence de contamination à la limite du lot.

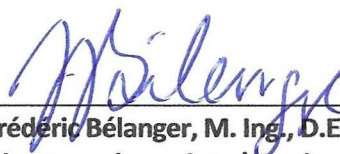
En espérant le tout à votre entière satisfaction, nous vous prions d'agréer, Monsieur, nos sentiments les meilleurs.

Préparé par :



Étienne Côté, géo. stag.
Chargé de projets | Environnement
N° OGQ : 2096

Vérifié par :



Frédéric Bélanger, M. Ing., D.E.I.A., géographe
Directeur de projets | Environnement