

01 AVR. 2021 9 h 05

26 181 760

## AVIS DE CONTAMINATION

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

### CIRCONSCRIPTION FONCIÈRE DE LAVAL

---

À QUÉBEC, ce vingt-quatrième (24<sup>e</sup>) jour de mars de l'an deux mille vingt et un (2021).

COMPARAÎT :

**DAVID LACOURSIÈRE**, avocat, ayant sa place d'affaires au 1165, boulevard Lebourgneuf, bureau 250, Québec (Québec) G2K 2C9 agissant à titre d'avocat et mandataire de **COUCHE-TARD INC.**, société régie par la *Loi canadienne sur les sociétés par actions*, L.R.C. (1985), c. C-44, ayant son siège au 4204, boulevard Industriel, Laval (Québec) H7L 0E3, elle-même agissant aux droits de **CST CANADA CO**

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

#### 1. DÉSIGNATION DE L'IMMEUBLE

- 1.1 Un immeuble connu et désigné comme étant le lot numéro **UN MILLION SEPT CENT QUATRE-VINGT-CINQ MILLE QUATRE CENT QUARANTE-CINQ (1 785 445)** du cadastre du Québec, dans la circonscription foncière de Laval ; et
- 1.2 Portant anciennement l'adresse civique 4000, montée Masson dans la ville de Laval (Québec) H7B 1B7.

(ci-après « **l'Immeuble** »)

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

La société COUCHE TARD INC., aux droits de CST CANADA CO, suite à une fusion de COUCHE-TARD INC. et CST CANADA CO, en date du 28 juin 2017, est la personne visée par l'avis et est la 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 **VINGT MILLION TROIS CENT VINGT-DEUX MILLE SEPT CENT SOIXANTE-SEIZE (20 322 776)** en date du 11 octobre 2013 et l'adresse de son domicile est le 4204, boulevard Industriel, Laval (Québec) H7L 0E3.

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

L'immeuble est situé dans la ville de Laval et les usages « commerce » 1 et 2, les services publics, les usages domestiques et les usages complémentaires sont autorisés sur cet immeuble en vertu de la réglementation de zonage de cette ville (type de zone CA).

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

4.1 Le résumé des études de caractérisation suivantes est joint :

- (i) Petrosol inc., *Évaluation et caractérisation environnementales de site phases I et II, Terrain vacant, lot 1 785 445, 4000, montée Masson, Laval (Québec)*, Rapport final préparé pour Couche-Tard inc., Réf. : 1213-00-01-1F, août 2018 ;
- (ii) Tecsol inc., *Caractérisation environnementale de site phase II, Terrain vacant, lot 1 785 445, montée Masson, Laval (Québec)*, Rapport final préparé pour Couche-Tard inc., Réf : 1452-00-01-1F, juin 2019 ;
- (iii) Nvira Environnement inc., *Réhabilitation environnementale des sols, Terrain vacant, lot 1 785 445, montée Masson, Laval (Québec)*, Rapport final préparé pour Couche-Tard inc., Réf. : 2328-00-01-1F, décembre 2020.

4.2 Le résumé est contresigné par le Comparant, fait partie intégrante du présent avis et contient :

- (i) un énoncé de la nature des contaminants présents dans le terrain et dont la concentration excède les valeurs limites de l'annexe I du *Règlement sur la protection et la réhabilitation des terrains* (R.L.R.Q., c. Q-2, r. 37) ;
- (ii) un énoncé des catégories d'usages permis sur le terrain, le cas échéant, en fonction des valeurs limites réglementaires applicables ;
- (iii) un bref historique des activités qui ont eu lieu sur l'Immeuble ;
- (iv) la superficie du terrain occupée par les sols contaminés ainsi que la localisation et les volumes de ces sols en surface et en profondeur ;
- (v) un énoncé de la nature et de l'importance des

contaminants présents dans l'eau souterraine, s'il en est ; et

- (vi) 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.

- 4.3 Le résumé de l'étude de caractérisation est attesté par Madame Sandra Fournier (expert #390) en date du 2 mars 2021 dont copie conforme du formulaire d'attestation est annexée.

## 5. **MODALITÉ PARTICULIÈRE DE 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 QUÉBEC ce vingt-quatrième (24<sup>e</sup>) jour du mois de mars de l'an deux mille vingt et un (2021).

**Signature du Comparant :**



David Lacoursière, avocat  
Mandataire de COUCHE-TARD INC.

## ATTESTATION

*Re : Avis de contamination signé le 24 mars 2021 par le Comparant, Me David Lacoursière mandataire de la propriétaire et de la personne visée par l'Avis, Couche-Tard Inc.*

Je, soussigné, Frédéric-Alexandre Yao, avocat, exerçant ma profession au 1165, boulevard Lebourgneuf, bureau 250, Québec (Québec) G2K 2C9, atteste de ce qui suit :

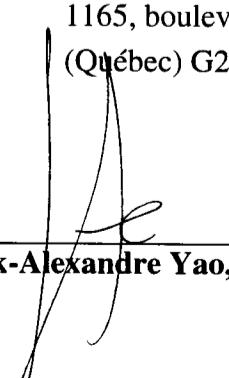
1. J'ai vérifié l'identité, la qualité et la capacité du **Comparant** ;
2. Le document traduit la volonté exprimée par le **Comparant** ;
3. Le document est valide quant à sa forme ;

**Attesté à Québec**, province de Québec, ce vingt-quatrième (24<sup>e</sup>) jour du mois de mars de l'an deux mille vingt et un (2021).

Nom : Frédéric-Alexandre Yao

Qualité : Avocat

Adresse : 1165, boulevard Lebourgneuf, bureau 250, Québec  
(Québec) G2K 2C9



Frédéric-Alexandre Yao, avocat

# Formulaire d'attestation 2

## RÉSUMÉ DE L'ÉTUDE DE CARACTÉRISATION

<b>1. LOCALISATION DU TERRAIN</b>	
<b>Adresse :</b> Montée Masson, Laval (Québec)	
<b>Numéro de lots :</b> 1 785 445	<b>Coordonnées : DEG. DEC. NAD83</b> <b>Latitude :</b> 45° 41' 2.670'' <b>Longitude :</b> 73° 37' 35.566''
<b>Nom du cadastre :</b> Cadastre du Québec	
<b>2. IDENTIFICATION DU PROPRIÉTAIRE <input checked="" type="checkbox"/> OU DU LOCATAIRE <input type="checkbox"/></b>	
<b>Nom :</b> Jérôme Lavigueur	
<b>Nom de l'entreprise, le cas échéant :</b> Couche-Tard inc.	
<b>Adresse :</b> 4204 Boulevard Industriel, Laval (Québec)	<b>Code postal :</b> H7L 0E3
<b>Nº de téléphone :</b> 514 918-6460	<b>Adresse courriel :</b> Jerome.Lavigueur@couche-tard.com
<b>3. IDENTIFICATION DU DOCUMENT ATTESTÉ</b>	
<b>Titre :</b> Doc.1 : Couche-Tard inc., Évaluation et caractérisation environnementales de site phases I et II, Terrain vacant, lot 1 785 445, 4000, montée Masson, Laval (Québec), Rapport final, Réf. : 1213-00-01-1F; Doc.2 : Couche-Tard inc., Caractérisation environnementale de site phase II, Terrain vacant, lot 1 785 445, montée Masson, Laval (Québec), Rapport final, Réf. : 1452-00-01-1F; Doc.3 : Couche-Tard inc., Réhabilitation environnementale des sols, Terrain vacant, lot 1 785 445, montée Masson, Laval (Québec), Rapport final, Réf. : 2328-00-01-1F	
<b>Firme :</b> Doc.1 : Petrosol inc.; Doc.2 : Tecsol inc.; Doc.3 : Nvira Environnement Inc.	
<b>Auteur de l'étude :</b> Doc.1 : Sandra Fournier et Martin Dostie; Doc.2 : Sylvain Gonzalez et Sandra Fournier; Doc.3 : Ralf Bolvin et Sylvain Gonzalez	<b>Date :</b> Doc.1 : août 2018; Doc.2 : juin 2019; Doc.3 : décembre 2020
<b>Auteur du résumé :</b> Sylvain Gonzalez	<b>Date :</b> 2021-02-26

 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.

Sandra Fournier	390
-----------------	-----

<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.

Nom de l'expert (en lettres moulées)

  
Signature de l'expert

## Formulaire d'attestation 2

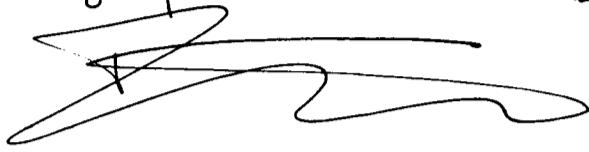
Numéro d'identification de l'expert

2021-03-02

Date

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

Cotresigne par M<sup>e</sup> David Lacoursière (n° Barreau 1989(X)-6)



24-03-2021



## RÉSUMÉ DES ÉTUDES

**COUCHE-TARD INC.**  
**ÉVALUATION ET CARACTÉRISATION ENVIRONNEMENTALES DE SITE PHASES I ET II**  
**TERRAIN VACANT, LOT 1 785 445**  
**4000, MONTÉE MASSON, LAVAL (QUÉBEC)**

**COUCHE-TARD INC.**  
**CARACTÉRISATION ENVIRONNEMENTALE DE SITE PHASE II**  
**TERRAIN VACANT, LOT 1 785 445**  
**4000, MONTÉE MASSON, LAVAL (QUÉBEC)**

**COUCHE-TARD INC.**  
**RÉHABILITATION ENVIRONNEMENTALE DES SOLS**  
**TERRAIN VACANT, LOT 1 785 445**  
**4000, MONTÉE MASSON, LAVAL (QUÉBEC)**  
N/Réf. : 2491-00-01-1F

Ce résumé reprend l'essentiel des informations contenues dans des études effectuées par Couche-Tard inc. (anciennement CST Canada Co.) à l'endroit d'une ancienne station-service sise au 4000, montée Masson à Laval (Québec), soit:

- Couche-Tard inc., Évaluation et caractérisation environnementales de site phases I et II  
Terrain vacant, lot 1 785 445, 4000, montée Masson, Laval (Québec)  
Rapport final  
Petrosol inc.  
N/Réf. : 1213-00-01-1F, août 2018
- Couche-Tard inc., Caractérisation environnementale de site phase II  
Terrain vacant, lot 1 785 445, 4000 montée Masson, Laval (Québec)  
Rapport final  
Tecsol inc.  
N/Réf. : 1452-00-01-1F, juin 2019
- Couche-Tard inc., Réhabilitation environnementale des sols  
Terrain vacant, lot 1 785 445, 4000 montée Masson, Laval (Québec)  
Rapport final  
Nvira Environnement inc.  
N/Réf. : 2328-00-01-1F, décembre 2020

### Localisation et description du terrain

Le site à l'étude possède une superficie totale de 1 844,2 m<sup>2</sup> et il correspond au lot 1 785 445 du cadastre du Québec. La propriété, appartenant à la compagnie Couche-Tard inc., correspondait autrefois au 4000, montée Masson à Laval, Québec, et ses coordonnées géographiques sont 73° 37' 35.566" de longitude ouest et 45° 41' 2.670" de latitude nord (WGS 84). Le site fait partie de la zone CA du règlement de zonage municipal, lequel permet la tenue d'activités commerciales, de service public, domestique et complémentaire.



## RÉSUMÉS DES ÉTUDES

N/Réf. : 2491-00-01-1F

La topographie du site à l'étude est relativement plane, tout comme le secteur environnant. La surface du site est recouverte de gazon, de gravier et de pavage par endroits. Sur le site, le drainage de surface s'effectue par infiltration sur les surfaces gazonnées et graveleuses. Selon les informations obtenues du Système d'information hydrogéologique (SIH) du MELCC, aucun puits effectué en vertu du *Règlement sur le prélevement des eaux et leur protection* n'est répertorié sur le site ni dans un rayon d'un kilomètre en aval hydraulique présumé de celui-ci. Finalement, le cours d'eau le plus proche du site est la Rivière des Mille-Îles, laquelle se trouve à environ 500 m au nord du site. Selon la topographie du secteur, l'écoulement présumé de l'eau souterraine s'effectuerait localement vers le nord, soit en direction de la Rivière des Mille-Îles.

### Bref historique des activités qui ont eu lieu sur le terrain

Le site à l'étude aurait abrité des activités de station-service entre au moins 1964, selon les photographies aériennes consultées, jusqu'en 1996. Le site était occupé par un bâtiment commercial construit environ en 1955 et qui était utilisé comme garage de mécanique automobile et comme kiosque de vente de la station-service. Selon les informations issues des études antérieures, les équipements pétroliers démantelés en 1996 comprenaient trois réservoirs souterrains d'essence en acier (1 x 9 000 litres, 1 x 23 000 litres et 1 x 27 000 litres) et un réservoir souterrain de diesel en acier (1 x 18 000 litres) localisés à proximité du coin nord-ouest du site. Ces réservoirs étaient reliés, grâce à une tuyauterie d'alimentation souterraine, à un îlot de pompes distributrices situé dans la portion ouest de la propriété. L'ensemble des équipements pétroliers a été démantelé en 1996 dans le cadre de la cessation définitive des activités de la station-service alors que le bâtiment a été démoli en 2015.

Des travaux de réhabilitation environnementale et de caractérisation environnementale ont été effectués sur la propriété par différentes firmes entre 2008 et 2015. Au terme de ces différents travaux, aucun sol présentant des concentrations supérieures aux valeurs du critère générique « C » du *Guide d'intervention – Protection des sols et réhabilitation des terrains contaminés* (Guide) du ministère de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques (MELCC) n'était présent dans les secteurs investigués. Des sols présentant des concentrations en hydrocarbures pétroliers (HP) C<sub>10</sub>-C<sub>50</sub>, en benzène, toluène, éthylbenzène et xylynes (BTEX) ou en hydrocarbures aromatiques polycycliques (HAP) situées dans la plage « B-C » des critères étaient présents sur le site. Quant à l'eau souterraine, tous les résultats analytiques avaient montré des concentrations inférieures au critère applicable.

### Résultats des travaux de caractérisation (2018)

Les résultats obtenus pour tous les échantillons de sols analysés ont montré des concentrations, pour les paramètres des HP C<sub>10</sub>-C<sub>50</sub>, des BTEX, des HAP et/ou des métaux, inférieures aux valeurs du critère générique « C » du Guide, lequel est le critère applicable dans le cas d'une utilisation future commerciale. Toutefois, en fonction des résultats analytiques obtenus antérieurement et lors de ces travaux, des sols ayant des concentrations en HP C<sub>10</sub>-C<sub>50</sub>, en BTEX et/ou en HAP situées dans la plage « B-C » des critères étaient présents sur le site.

Quant à l'eau souterraine, les résultats obtenus pour l'échantillon prélevé au droit du puits PO-2, localisé près du coin nord-ouest de la propriété, ont montré une concentration en HP C<sub>10</sub>-C<sub>50</sub> supérieure au critère d'usage



## RÉSUMÉS DES ÉTUDES

N/Réf. : 2491-00-01-1F

*Résurgence dans l'eau de surface (RES) applicable.* Conséquemment, il a été conclu qu'il y avait un risque d'effet appréhendé sur les récepteurs susceptibles d'intercepter l'eau souterraine s'écoulant dans la portion nord-ouest du site, à savoir le réseau d'égout municipal situé dans les rues adjacentes ainsi que la Rivière des Mille-Îles située en aval hydraulique. L'étendue présumée d'eau souterraine contaminée sur le site a été estimée à une superficie d'environ 55 m<sup>2</sup> et une migration de l'eau souterraine contaminée en provenance du site vers la propriété voisine au nord était possible. Conséquemment, les limites exactes du panache de contamination n'avaient pas été définies lors de ces travaux. Considérant les résultats analytiques obtenus dans l'eau souterraine prélevée au droit du puits d'observation PO 2, il a été recommandé d'effectuer un suivi environnemental de la qualité de l'eau souterraine dans ce puits.

### Résultats des travaux de caractérisation complémentaire (2019)

Les résultats obtenus ont montré des concentrations en BTEX supérieures aux valeurs du critère générique « C » du Guide du MELCC et donc supérieures aux valeurs de l'annexe I du *Règlement sur l'enfouissement des sols contaminés (RESC)*, au droit d'un échantillon provenant d'un sondage effectué dans la portion sud-ouest du site. Également, des concentrations en HP C<sub>10</sub>-C<sub>50</sub>, en BTEX et/ou en HAP situées dans la plage « B-C » des critères ont été obtenues dans certains échantillons prélevés dans les portions est, centrale et ouest du site. Le volume de sols contaminés surpassant le critère générique « B » a été estimé à un total d'environ 1 200 m<sup>3</sup>, le tout réparti sur une superficie totale d'environ 625 m<sup>2</sup>. Parmi ces sols, un volume estimé à environ 70 m<sup>3</sup>, le tout réparti sur une superficie d'environ 70 m<sup>2</sup>, présentait des concentrations en BTEX supérieures au critère générique « C », et donc supérieures aux valeurs limites de l'annexe I du RESC. Finalement, des sols présentant des concentrations supérieures aux valeurs du critère « B » du MELCC seraient présents aux limites est et ouest de la propriété.

Quant à l'eau souterraine, les résultats analytiques obtenus pour l'échantillon d'eau souterraine prélevé dans le puits d'observation PO-2 ont montré des concentrations, pour tous les paramètres analysés, inférieures au critère d'usage RES de même qu'aux seuils d'alerte applicables. Par conséquent, il avait été conclu qu'il n'y avait pas d'impact réel ou appréhendé pour les récepteurs potentiels identifiés et susceptibles d'intercepter cette eau, à savoir les conduites d'égout municipales présentes dans l'emprise des rues adjacentes ainsi que la Rivière des Mille-Îles située à environ 500 m au nord du site.

Considérant les résultats analytiques obtenus, des travaux de réhabilitation environnementale afin de rendre la qualité environnementale des sols compatible avec l'usage commercial sont recommandés.

### Résultats des travaux de réhabilitation (2020)

Les travaux de réhabilitation environnementale ont été réalisés les 2 et 3 décembre 2020.

#### Sols

Compte tenu de l'utilisation commerciale projetée, l'objectif de réhabilitation a été fixé aux valeurs du critère générique « C » du Guide du MELCC.

## RÉSUMÉS DES ÉTUDES

N/Réf. : 2491-00-01-1F

Préalablement aux travaux d'excavation, les limites de l'enclave de sols contaminés initialement estimées ont été implantées sur le site. L'horizon contaminé au-delà du critère applicable étant situé à environ 3 m de profondeur, les couches supérieures de sol présentant des concentrations inférieures au critère générique « C » ont d'abord été excavées et mises en piles sur le site sur une toile en polythène. Une fois la profondeur de la contamination ciblée atteinte, les sols contaminés ont été excavés et également mis en piles sur le site séparément, sur une toile de polythène. Les sols des parois et du fond de l'excavation ainsi que les sols de surface mis en piles ont ensuite été échantillonnés pour analyses en laboratoire. Enfin, les deux piles ont été couvertes à l'aide de toile en polythène lestée.

Les résultats des analyses réalisées sur ces échantillons ont permis de confirmer l'atteinte des objectifs de réhabilitation au sein de l'excavation et la conformité des sols de surface avec l'usage projeté du site. Sur la base de ce constat, l'excavation a été remblayée avec les sols de surface préalablement mis en piles ainsi qu'avec des matériaux exempts de contamination issue d'un banc d'emprunt local. Les terres issues de l'horizon contaminé au-delà du critère « C » du Guide ont, quant à elles, été évacuées hors du site.

Ainsi, un total de 83,97 tonnes métriques de sols présentant des concentrations supérieures aux valeurs du critère générique « C » du Guide a été excavé et disposé au centre de traitement d'Englobe à Montréal-Est.

À la fin des travaux de réhabilitation, la qualité environnementale des sols laissés en place sur le site était conforme aux valeurs du critère générique « C » du Guide pour les paramètres des HP C<sub>10</sub>-C<sub>50</sub>, des BTEX et des HAP. Finalement, bien que conformes pour le site, des sols présentant des concentrations en HP C<sub>10</sub>-C<sub>50</sub>, en BTEX et en HAP situées dans la plage « B-C » des critères du Guide sont toujours présents sur la propriété.

### Eau d'excavation

Au cours des travaux, aucune quantité significative d'eau ne s'est infiltrée ou n'était présente dans l'excavation réalisée et, conséquemment, aucune gestion de l'eau contenue dans l'excavation n'a été effectuée dans le cadre du présent mandat.

### **Migration de la contamination à l'extérieur du terrain**

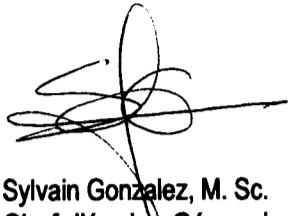
Considérant les résultats analytiques finaux obtenus pour les sols dans le cadre des derniers travaux effectués, aucune intervention supplémentaire n'est recommandée sur le site. Rappelons que des sols présentant des concentrations en HP C<sub>10</sub>-C<sub>50</sub>, en BTEX et/ou en HAP situées dans la plage « B-C » des critères sont toujours présents sur le site, et ce, entre autres aux limites est et ouest de la propriété.

Pour ce qui est de l'eau souterraine, rappelons que, selon les résultats analytiques obtenus en 2019, il n'y avait pas d'impact réel ou appréhendé pour les récepteurs potentiels identifiés et susceptibles d'intercepter cette eau, à savoir les conduites d'égout municipales présentes dans l'emprise des rues adjacentes ainsi que la Rivière des Mille-Îles située à environ 500 m au nord du site.

**Nvira.**

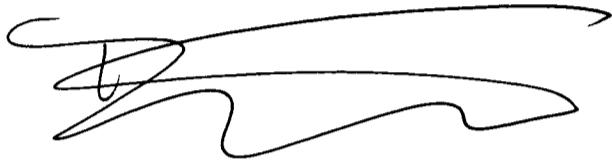
**RÉSUMÉS DES ÉTUDES**

N/Réf. : 2491-00-01-1F



Sylvain Gonzalez, M. Sc.  
Chef d'équipe Géoenvironnement

Cotresigné par M<sup>e</sup> David Lacoursière (n° Barreau 198900-6)



24-03-2021