

Numéro inscription :	25 437 887	Circ. foncière :	Châteauguay
DHM de présentation :	2020-06-08 15:01		

Registre des mentions

AVIS DE CONTAMINATION

(Article 31.58 de la *Loi sur la qualité de l'environnement* (chapitre Q-2))

CIRCONSCRIPTION FONCIÈRE DE CHÂTEAUGUAY

PAR:

RÉSEAU DE TRANSPORT MÉTROPOLITAIN, organisme public de transport en commun, ayant son siège social situé au 700, rue De La Gauchetière Ouest, bureau 2600, Montréal (Québec) H3B 5M2, agissant aux présentes et représentée par Lana Fiset, Secrétaire générale et Directrice exécutive - Gouvernance et Affaires juridiques dûment autorisée aux fins des présentes en vertu du Règlement No.3 - Règlement relatif à la délégation d'autorité;

(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 Châteauguay d'inscrire sur le registre le présent avis de contamination concernant le terrain désigné ci-après (l'« **Immeuble**»), soit l'exposé d'une évaluation environnementale de site (ÉES) phase 2 complémentaire tel qu'il apparaît dans l'extrait du résumé de l'évaluation environnementale de site présenté ci-dessous lequel a été attesté par un expert visé par l'article 31.65 de la *Loi sur la qualité de l'environnement* (chapitre Q-2).

1. DÉSIGNATION DU TERRAIN

Un terrain connu et désigné comme étant :

- 1.1 Le lot 5 023 607 du Cadastre du Québec, de la circonscription foncière de Châteauguay; et
- 1.2 portant l'adresse civique 44, boulevard Saint-Jean-Baptiste à Châteauguay (Québec) J6K 3A4

(ci-après « l'**Immeuble** »)

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

Le Réseau de transport métropolitain 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 Châteauguay sous le numéro 25 125 268 et son adresse est le 700, rue De La Gauchetière Ouest, bureau 2600, Montréal (Québec) H3B 5M2.

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

Le terrain est situé dans la Zone C-221 de la ville de Châteauguay (**Zone C-221**) laquelle autorise les usages de types commerciaux et d'utilité publique en vertu de la réglementation de zonage de cette municipalité.

4. MENTION DU RÉSUMÉ DE L'ÉTUDE ENVIRONNEMENTALE DE SITE PHASE 1

Le résumé de l'évaluation environnementale de site Phase 2 attesté le 20 avril 2020 par Daniel Morin, géog., D.E.S.S. Env., SE (expert), pour la propriété située au 44, boulevard Saint-Jean-Baptiste à Châteauguay (Québec) désignée comme étant le lot 5 023 607 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Châteauguay, fait partie intégrante du présent avis et contient les informations suivantes:

« Exo (« Client ») a mandaté WSP Canada inc. (« WSP »), en mai 2019, afin d'effectuer une évaluation environnementale de site (ÉES) Phase II complémentaire des sols sur la propriété commerciale située au 44, boulevard Saint-Jean-Baptiste à Châteauguay, Québec, dans le contexte d'une acquisition potentielle.

Le site à l'étude (« Site ») a une superficie de 1 858,10 m² et occupe le lot 5 023 607 du cadastre du Québec. Les coordonnées de son point central sont 45,364722° (45°21'53") de latitude nord et 73,71166° (73°42'42") de longitude ouest. Le Site abrite actuellement un concessionnaire automobile de véhicules usagés avec service de réparation (atelier de mécanique). Le Site est occupé par un bâtiment avec un terrain asphalté utilisé comme stationnement, ainsi que des aires gazonnées aux limites de propriété.

Entre 1953 et 1994, le Site a été le lieu d'une activité listée à l'annexe III du *Règlement sur la protection et la réhabilitation des terrains* (RPRT), soit une « station-service (incluant les libres-services avec ou sans surveillance et les postes d'essence sans service d'entretien » sous le code SCIAN 4471). Selon le Client, à la suite de l'acquisition, il est possible que le Site soit redéveloppé et intégré à un stationnement incitatif adjacent, déclenchant ainsi un changement d'utilisation du Site et l'application de l'article 31.53 de la Section IV du Chapitre IV de la *Loi sur la qualité de l'environnement* (LQE).

Des ÉES Phases I et II ont été complétées récemment (2017-2018) sur le Site, par Laboratoire GS Inc. (GS). Ces études ont été réalisées en application de la LQE et ont été attestées par un expert reconnu par le ministère de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques du Québec (MELCC).

L'ÉES Phase I (GS, 2017) a révélé les enjeux environnementaux significatifs suivants en raison des activités passées et actuelles sur le Site et sur les terrains adjacents :

- Présence antérieure (1953 à 1994) d'une activité visée par l'Annexe III du RPRT, en l'occurrence « Station-service (incluant les libres-services avec ou sans surveillance et les postes d'essence sans service d'entretien) » (code CUBF : 5531 / SCIAN : 447190);
- Présence d'un séparateur d'huile souterrain dans l'atelier mécanique des activités d'entretien mécanique générale;
- Travaux de caractérisation et de réhabilitation effectués à la fin de 1993 sur plusieurs réservoirs souterrains (techniques de prélèvements, paramètres et critères « C » différents d'aujourd'hui);
- Présence au nord du Site d'un lot enregistré auprès du MELCC (fiche GTC) comme étant contaminé (> C) relié aux activités d'une ancienne station-service (« Ultramar ») avant 2001.
- Les paramètres à retenir pour les sols incluent les métaux, les glycols, les hydrocarbures aromatiques monocycliques (HAM), les hydrocarbures aromatiques polycycliques (HAP) et les hydrocarbures pétroliers C10-C50 (HP C10-C50). Les paramètres à retenir pour les eaux souterraines incluent les métaux, les HAM, les HAP et les HP C10-C50.

Les travaux d'ÉES Phase II complémentaire réalisés dans le contexte de l'acquisition potentielle ont permis de mieux définir la qualité environnementale des sols, notamment sous la dalle de béton du bâtiment principal, ainsi qu'à la limite de propriété est, afin de dresser l'état environnemental du Site et de fournir des recommandations sur les modes de gestion des sols du Site.

Dans le cadre de la présente étude, la stratégie d'échantillonnage adoptée est de type ciblé dans les zones identifiées dans la caractérisation de GS (2018), et ce, à l'endroit de l'ancien forage F-04 où de la contamination en excès des critères C du *Guide d'intervention – Protection des sols et réhabilitation des terrains contaminés* (Guide d'intervention) du MELCC (correspondant aux valeurs limites de l'Annexe II du RPRT) avait été identifiée, et ainsi vérifier l'étendue de la contamination sous la dalle de béton du bâtiment et près de la limite de propriété est, ainsi que de respecter une densité de 625 m2 par sondage.

Compte tenu la superficie du Site, soit environ 1 858,10 m², un minimum de trois sondages était requis. En plus des cinq forages (19F1 à 19F5) réalisés lors de la présente étude, WSP a également considéré huit forages (F-01 à F-08) effectués par GS (2018).

Un total de cinq forages a été réalisé le 3 juin 2019 sous la supervision de WSP. Une foreuse de type Geoprobe M420 a été utilisée. Les forages ont atteint une profondeur comprise entre 3,64 m (19F4 et 19F5) et 5,92 m (19F2). L'ensemble des forages a été avancé dans les dépôts meubles par percussion de tubages en polychlorure de vinyle (PVC) d'un diamètre extérieur de 38 mm et d'une longueur de 0,91 m.

Des débris (<5 % de verre) ont été notés à l'endroit du forage 19F3 entre 1,30 et 1,85 m de profondeur. Des indices olfactifs de produits pétroliers ont été notés dans quatre forages, soit 19F1 entre 2,17 et 4,90 m de profondeur, 19F3 entre 1,85 et 2,76 m, 19F4 entre 1,82 et 2,73 m et 19F5 entre 0,91 et 3,26 m. Les échantillons 19F1-TT3 et 19F5-TT4B présentaient des éclats métalliques et de l'iridescence, respectivement.

Au total, 51 échantillons de sols, incluant 12 duplicata, ont été prélevés dans les forages. Au total, 21 échantillons de sols, incluant trois duplicata, ont été analysés. Deux échantillons ont également été soumis à une analyse d'identification de produits pétroliers (IPP).

À la lumière des résultats analytiques obtenus dans le cadre des travaux, des observations effectuées et des résultats des études antérieures, la qualité des sols ne respecte pas les critères applicables pour le zonage, l'usage actuel ni le futur usage potentiel du Site, soit les critères C du Guide d'intervention du MELCC, et ce à l'endroit des forages 19F3, 19F4 et 19F5 en HP C10-C50 (19F4 et 19F5) et en métaux (19F3).

La présente étude a mis en évidence la présence d'environ 395 m³ de sols contaminés dans la plage B-C du Guide d'intervention du MELCC, d'environ 340 m³ de sols contaminés supérieurs aux critères C du Guide d'intervention du MELCC, mais inférieurs aux valeurs limites de l'Annexe I du *Règlement sur l'enfouissement des sols contaminés* (RESC) (plage C-RESC) et d'environ 30 m³ de sols contaminés à des concentrations supérieures aux valeurs limites de l'Annexe I du RESC.

Tableau Superficies et volumes de sols affectés par secteur

Forage	Plage					
	B-C		C-RESC		>RESC	
	Superficie (m ²)	Volume (m ³)	Superficie (m ²)	Volume (m ³)	Superficie (m ²)	Volume (m ³)
19F1	79,9	287	-	-	-	-
19F3	54,1	98	-	-	54,1	30
19F4	-	-	59,6	54	-	-
19F5	-	-	43,3	62	-	-
F-01	33,5	30	-	-	-	-
F-04	-	-	187,1	224	-	-

À la lumière des observations et des résultats obtenus au cours du mandat et recueillis des études antérieures, WSP recommande de procéder à des travaux de réhabilitation à l'endroit de l'ancien sondage F-04 (GS, 2018) ainsi que les forages 19F3, 19F4 et 19F5 (WSP, 2019).

L'eau souterraine n'a pas été caractérisée dans le cadre de ce mandat, mais selon l'ÉES Phase II de GS (2018), du baryum (Ba) était présent en-excès du critère de résurgence dans l'eau de surface (RES) du Guide d'intervention du MELCC dans l'échantillon PO-8/EC-1 du puits PO-8.

Au niveau de la migration de la contamination à l'extérieur du terrain, des zones de sols contaminés se prolongent jusqu'aux limites du Site, mais dans certains cas, il n'est pas possible de connaître la qualité environnementale en bordure de propriété car aucun sondage n'a été réalisé à la limite de propriété.

Un plan de réhabilitation devrait être soumis au MELCC, tel que prescrit dans la section IV du Chapitre IV de la LQE.

Toutefois, une *Déclaration de conformité relative à la réhabilitation d'un terrain contaminé* pourrait être déposée, au lieu d'un plan de réhabilitation, à condition que certaines conditions soient rencontrées, notamment que la contamination en baryum ne soit plus présente dans l'eau souterraine. Il est aussi recommandé de procéder à l'inscription d'un avis de contamination au Registre foncier du Québec.

Si exo acquiert le Site, les activités suivantes devront être réalisées dans le cadre d'un changement d'utilisation d'un terrain (article 31.53 de la LQE) :

- Attestation du rapport d'ÉES Phase II par un expert reconnu en vertu de l'article 31.68 de la LQE (expert);
- Attestation du résumé d'étude de caractérisation par un expert;
- Dépôt d'un avis de contamination au Registre foncier par exo;
- Transmission d'un avis au voisin, avec copie au MELCC, par exo;
- Transmission d'un *Plan de réhabilitation*, pour approbation, ou d'une *Déclaration de conformité relative à la réhabilitation d'un terrain contaminé* au MELCC, au moins 30 jours avant le début des travaux, accompagné des rapports de caractérisation, du résumé de l'étude de caractérisation, des grilles d'attestation, des formulaires d'attestation et de la preuve d'inscription de l'avis de contamination au Registre foncier;
- Réalisation des travaux de réhabilitation, une fois l'autorisation obtenue pour le *Plan de réhabilitation* ou 30 jours après la transmission de la *Déclaration de conformité relative à la réhabilitation d'un terrain contaminé* au MELCC;
- Attestation du rapport de réhabilitation par un expert;
- Attestation du résumé de l'étude de caractérisation par un expert;
- Dépôt d'un avis de décontamination au Registre foncier par exo;
- Transmission au MELCC du rapport de réhabilitation, du résumé de l'étude de caractérisation, de la grille d'attestation, des formulaires d'attestation et de la preuve d'inscription de l'avis de décontamination au Registre foncier.

5. MODALITÉ PARTICULIÈRE À L'AVIS DE CONTAMINATION

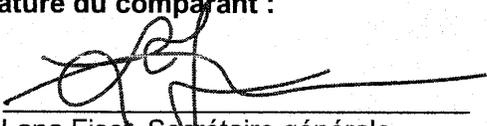
Le présent avis demeure en vigueur tant et aussi longtemps qu'un avis de décontamination n'a pas été inscrit sur le registre contre l'Immeuble, ou partie de celui-ci.

[La signature suit à la page suivante]

**EN FOI DE QUOI, LE COMPARANT A SIGNÉ CET AVIS DE CONTAMINATION À
MONTRÉAL, PROVINCE DE QUÉBEC LE HUIT JUIN 2020**

Signature du comparant :

Par :


Lana Fiset, Secrétaire générale
et Directrice exécutive – Gouvernance et Affaires juridiques

**ATTESTATION D'UN AVIS DE CONTAMINATION SIGNÉ PAR LE RÉSEAU DE
TRANSPORT MÉTROPOLITAIN À MONTRÉAL LE 8 JUIN 2020**

Je, soussigné, Eric Lippé, notaire, 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, le 8 juin 2020

Nom : Eric Lippé
Qualité : Notaire
Adresse : 700, rue De La Gauchetière Ouest, bureau 2600,
Montréal (Québec) H3B 5M2


Eric Lippé, Notaire

Formulaire de documentation pour la numérisation d'une réquisition effectuée selon l'article 2982.1 C.c.Q et dont l'original est conservé sur support papier¹.

Note : tous les champs doivent être remplis.

Renseignements sur la réquisition d'inscription	
Parties ou requérant, selon le type de réquisition :	<u>Réseau de transport métropolitain</u>
Date de réception de la signature de la dernière partie (excluant l'attestation) :	<u>8 juin 2020</u>
Lieu de réception de la signature de la dernière partie (excluant l'attestation) :	<u>Montréal, province de Québec</u>
Renseignements sur la numérisation	
Date de la numérisation : <u>8 juin 2020</u>	
Numériseur utilisé (marque, modèle) : <u>Brother MFC-7440N</u>	
Logiciel de numérisation utilisé :	<input checked="" type="checkbox"/> Par défaut <input type="checkbox"/> Autre : _____
Garanties du procédé quant à la préservation de l'intégrité* :	<input checked="" type="checkbox"/> Par défaut <input type="checkbox"/> Autres (colorimétrie, résolution, qualité)

Je soussigné(e) certifie que :

- J'ai dressé la réquisition d'inscription présentée;
- La réquisition d'inscription originale est reproduite dans sa totalité. Elle comporte la même information que le document source (papier) et son intégrité est assurée;
- Les informations fournies dans ce formulaire sont exactes;
- J'ai été formellement habilité(e) à effectuer la manipulation sur les documents indiqués ci-dessus;
- Je m'engage à conserver le guide d'utilisation de mon numériseur et du logiciel de numérisation utilisé.

Je reconnais que le fait d'indiquer mon nom ci-dessous et d'apposer ma signature au moyen d'une bicolle de signature a la même valeur juridique que si j'avais apposé ma signature manuscrite sur le formulaire.

Date (aaaa-mm-jj) : 2020-06-08

Prénom, nom, profession : Eric Lippé, notaire

¹ Article 17, Loi concernant le cadre juridique des technologies de l'information (RLRQ), chapitre C-1.1

* Assurez-vous que le matériel et les logiciels utilisés sont au minimum de qualité standard et que vous avez utilisé les options par défaut pour garantir que vos reproductions sont de la meilleure qualité.

Signatures numériques

Reproduction du nom des signataires du document numéro 25 437 887 et du document joint

Eric Lippe

Nom du signataire du document 25 437 887

Eric Lippe

Nom du signataire du document joint 001

Je certifie que la réquisition présentée le 2020-06-08 à 15:01 a été inscrite au Livre foncier de la circonscription foncière de Châteauguay sous le numéro 25 437 887.

Identification de la réquisition

Mode de présentation :	Avis	
Forme :	Sous seing privé	
Nature générale :	Avis de contamination	
Nom des parties :	Requérant	Réseau de Transport Métropolitain