

Montréal, le 16 janvier 2014

M. Roch Sergerie, greffier
Direction du greffe
Ville de Montréal-Est
11 370, rue Notre-Dame (5^e étage)
Montréal-Est, (Québec) H1B 2W6

N/Réf : 7610-06-01-02407-10

Objet : Réception d'un avis de contamination

Monsieur,

Nous vous avisons que nous avons reçu un avis de contamination enregistré au registre foncier conformément à l'article 31.58 de la *Loi sur la qualité de l'environnement* (LQE). Vous trouverez copie de cet avis numéro 20 350 634 en annexe. Ce dernier vise le terrain décrit comme étant le lot 1 250 977 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal.

Nous vous rappelons que la LQE prévoit à l'article 31.68 que :

« Toute municipalité doit, sur la base des avis inscrits sur le registre foncier, en vertu des articles 31.44, 31.47, 31.58 et 31.59, constituer et tenir à jour une liste des terrains contaminés situés sur son territoire; cette obligation s'applique également, compte tenu des adaptations nécessaires, à tout organisme qui, en vertu des dispositions du deuxième alinéa de l'article 31.47 ou du troisième alinéa de l'article 31.58, reçoit du ministre copie de l'un des documents mentionnés dans ces dispositions. Les informations contenues dans cette liste ont un caractère public. La délivrance par la municipalité de permis de construction ou de lotissement relatifs à un terrain inscrit sur cette liste est subordonnée aux conditions mentionnées aux articles 120 et 121 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme. »



Bureau de Montréal
5199, rue Sherbrooke Est, bureau 3860
Montréal (Québec) H1T 3X9
Téléphone : 514 873-3636
Télécopieur : 514 873-5662
Courriel : marilou.tremblay@mddefp.gouv.qc.ca
Internet : www.mddefp.gouv.qc.ca

Bureau de Laval
850, boulevard Vanier
Laval (Québec) H7C 2M7
Téléphone : 450 661-2008
Télécopieur : 450 661-2217

Bureau de Lanaudière
100, boulevard Industriel
Repentigny (Québec) J6A 4X6
Téléphone : 450 654-4355
Télécopieur : 450 654-6131

Bureau des Laurentides
300, rue Sicard, bureau 80
Sainte-Thérèse (Québec) J7E 3X5
Téléphone : 450 433-2220
Télécopieur : 450 433-1315

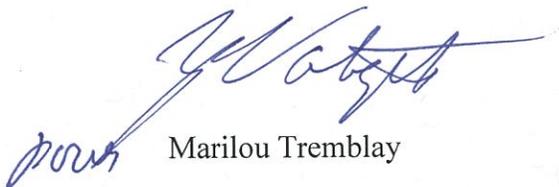
...2

Lors de l'adoption des modifications à la LQE, la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., chapitre A-19.1) a également été modifiée afin de préciser le rôle des municipalités dans la gestion des terrains contaminés. Nous vous invitons à consulter le lien Internet suivant afin de vous familiariser avec ces modifications : <http://www.mddefp.gouv.qc.ca/sol/terrains/protection.htm#loi72>.

Si toutefois vous désirez d'autres renseignements, n'hésitez pas à vous adresser à monsieur Jia Lun Poon, que vous pouvez joindre au numéro de téléphone : 514 873-3636, poste 247.

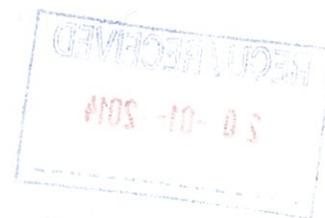
Recevez, monsieur, nos salutations les meilleures.

La directrice adjointe de l'analyse
et de l'expertise de Montréal et de Laval,


pour Marilou Tremblay

MT/JLP/sc

p.j.



Je certifie que la réquisition présentée le 2013-10-24 à 14:25 a été inscrite au Livre foncier de la circonscription foncière de Montréal sous le numéro 20 350 634.



Officier adjoint de la publicité foncière

Identification de la réquisition

Mode de présentation :	Avis
Forme :	Notariée en minute
Notaire instrumentant :	M ^e Chantal TRUCHON
Numéro de minute :	13 271

2013 -10- 24 ^{14:25} heure-minute

20 350 634

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

L'AN DEUX MILLE TREIZE,
Le vingt-trois octobre.
(2013/10/23)

DEVANT Me **Chantale TRUCHON**, notaire, pratiquant et exerçant en la Ville de Laval, Province de Québec.

COMPARAISSENT:

9285-1567 QUÉBEC INC., société légalement constituée suivant la Loi sur les sociétés par actions (Québec), ayant son siège au 2425 Arcand, Montréal, province de Québec, H1N 3C2, représentée par Martin Leclerc, secrétaire et trésorier, dûment autorisé par résolution de son conseil d'administration en date du vingt-trois (23) octobre deux mille treize (2013), laquelle demeure toujours en vigueur et non-modifiée, copie de cette résolution demeure annexée aux présentes après avoir été reconnue véritable et signée par le représentant en présence du notaire.

Ci-après nommé: "LE COMPARANT";

LEQUEL DONNE LE PRÉSENT AVIS et demande à l'officier du bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Montréal d'inscrire sur le registre le présent avis de contamination concernant le terrain désigné ci-après, soit l'exposé de la nature des contaminants présent 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 immeuble vacant situé en la Ville de Montréal, province de Québec, connu et désigné comme étant le lot numéro **UN MILLION DEUX CENT CINQUANTE-ET-UN MILLE NEUF CENT SOIXANTE-DIX-SEPT (1 250 977)** au cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal.

(ci-après "l'Immeuble")

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

Le comparant 9285-1567 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 Montréal, sous le numéro 20 140 270, et son adresse est: 2425 Arcand, Montréal, Québec, H1NH 3C2;

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

Le terrain est situé dans la municipalité de Montréal et l'usage industriel est autorisé sur ce terrain en vertu de la réglementation de zonage de cette municipalité.

4. RÉSUMÉ DE L'ÉTUDE DE CARACTÉRISATION

Le résumé ci-joint de l'évaluation environnementale complémentaire Phase III, portant le numéro de référence RA12-715-1, daté du mois de octobre 2013, 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* et de l'annexe I du *Règlement sur l'enfouissement des sols contaminés*;

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 Bernard Meunier, expert, en date du 4 octobre 2013, dont copie conforme du formulaire d'attestation est annexée aux présentes après avoir été reconnue véritable et signée pour identification par le comparant 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 Ville de Laval, sous le numéro **TREIZE**
MILLE DEUX CENT SOIXANTE-ET-ONZE ----- (13 271) -----
des minutes du notaire soussigné;

ET LECTURE FAITE, le comparant signe en présence
du notaire soussigné.

9285-1567 QUÉBEC INC.

PAR:



Martin Leclerc

Chantale TRUCHON, Notaire

COPIE CONFORME à la minute des présentes demeurée en mon
étude.



EXTRAIT DES MINUTES d'une assemblée du Conseil d'Administration de « 9285-1567 QUÉBEC INC. », tenue à son siège social, le 23 octobre 2013

Lors de cette assemblée où il y avait quorum, il fut unanimement résolu que :

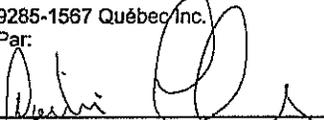
1.- Que la société publie un avis de contamination concernant le terrain connu et désigné comme étant le lot 1 250 977 au Cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal, (10930 Sherbrooke Est, Montréal, Québec).

2.- Que Martin Leclerc, secrétaire et trésorier de la société, soit et est par les présentes autorisé à signer pour et au nom de la société l'avis de contamination soumis et approuvé par le Conseil d'Administration ainsi qu'à signer tous autres documents pouvant s'y rapporter.

CERTIFIÉ CONFORME


Martin Leclerc, secrétaire

RECONNUE VÉRITABLE ET SIGNÉ pour identification par ledit représentant et le notaire soussigné et annexée à la minute numéro dudit notaire.

9285-1567 Québec Inc.
Par: 
Martin Leclerc, secrétaire


Chantale Truchon, notaire

VRAIE COPIE.

RECONNU VÉRITABLE et signé
pour identification afin de
demeurer annexé à la minute
no: 15 7 21



FORMULAIRE D'ATTESTATION
RÉSUMÉ DE L'ÉTUDE DE CARACTÉRISATION

1. LOCALISATION DU TERRAIN	
Adresse : 10930, rue Sherbrooke Est à Montréal-Est (Québec)	
N ^{os} de lots : 1 250 977	Coordonnées : DEG.DEC.NAD83 Latitude : 45.6282347728 Longitude : -73.5155550134
Nom du cadastre : cadastre du Québec	
2. IDENTIFICATION DU PROPRIÉTAIRE <input checked="" type="checkbox"/> OU DU LOCATAIRE <input type="checkbox"/>	
Nom : Martin Leclerc (représentant désigné)	
Nom de l'entreprise : 9260-5286 Québec inc.	
Adresse : 2425, rue Arcand, Montréal	Code postal : H1N 3C2
N ^o de téléphone : 514-863-5767	N ^o de télécopieur : 514-253-3655
3. IDENTIFICATION DU DOCUMENT ATTESTÉ	
Titre : Caractérisation environnementale complémentaire (Phase III) – Propriété située au 10930, rue Sherbrooke Est à Montréal, réf. : RA12-715-1.	
Firme : Sanexen Services Environnementaux inc	
Auteur : Roger Trudé	Date : 4 octobre 2013

Après vérification, j'atteste que le résumé représente bien le contenu de l'étude de caractérisation et est conforme aux exigences du *Guide de caractérisation des terrains* du ministère du Développement durable, de l'Environnement et des Parcs.

BERNARD MEUNIER

Nom de l'expert (en lettres moulées)


Signature de l'expert

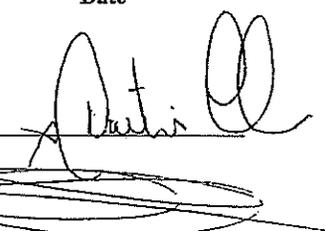
143

Numéro d'identification
de l'expert

4 octobre 2013
Date

p. j. Résumé de l'étude de caractérisation
RECONNU VÉRITABLE et signé
pour identification afin de
demeurer annexé à la minute
no: 13291

26 juillet 2012



RÉSUMÉ DE L'ÉTUDE

« Caractérisation environnementale complémentaire (Phase III) – Propriété située au 10930, rue Sherbrooke Est à Montréal-Est », Sanexen Services Environnementaux Inc., réf. : RA12-715-1, 4 octobre 2013.

Sanexen Services Environnementaux inc. (Sanexen) a été mandatée le 18 janvier 2013 par Mango Industrie du Cuivre inc. (MIC) afin de procéder à une caractérisation environnementale complémentaire (Phase III) de la propriété située au 10930, rue Sherbrooke Est à Montréal-Est (Québec). En regard des utilisations passées, les activités ayant eu cours sur le site correspondent à celles désignées à l'annexe III du RPRT¹. Conséquemment, la présente étude est assujettie au processus réglementaire de la section IV.2.1 de la LQE² en vertu de l'article 31.51 relatif à la cessation d'une activité désignée à l'annexe III du RPRT.

La propriété correspond au lot 1 250 977 du cadastre du Québec et ses coordonnées approximatives (point central du terrain) en degrés décimaux sont :

- Longitude : - 73,5155550134
- Latitude : 45,6282347728

Les travaux de caractérisation complémentaire visaient à vérifier et à préciser la qualité environnementale des sols, des matières résiduelles et de l'eau souterraine dans le cadre d'une cessation définitive des activités industrielles.

La propriété est zonée industrielle et aurait supporté durant 81 années, à travers différentes compagnies, les activités reliées à la transformation du cuivre de 1930, et ce, jusqu'à sa fermeture définitive en 2011. Basé sur la liste énumérée à l'annexe III du RPRT, le site a supporté au moins une des activités décrites par le code SCIAN³ 33142 (laminage, étréage, extrusion et alliage du cuivre). Au moment de travaux, les bâtiments en place sont désaffectés et inoccupés.

Le site, d'une superficie totale de 92 786 m², comprend 3 bâtiments principaux qui occupent, dans la partie ouest, environ 39 % de la surface du terrain. On retrouve dans le centre-sud du terrain, 2 anciennes fondations qui couvrent environ 7 % du site, tandis que le reste du terrain (54 %) était utilisé principalement comme voies de circulation, aires de stationnement et d'entreposage.

...2

1. Règlement sur la protection et la réhabilitation des terrains (Q-2, r.37), 2003, à jour au 1^{er} février 2013.
2. Loi sur la qualité de l'environnement (L.R.Q., c. Q-2)
3. Système de classification des industries de l'Amérique du Nord, Statistique Canada, 2007

9935, avenue de Catania
Entrée 1 – Bureau 200
Brossard (Québec) J4Z 3V4
CANADA
T. : 450 466-2123 • F. : 450 466-2240
Courriel : info@sanexen.com
<http://www.sanexen.com>

L'évaluation environnementale (Phase I) réalisée antérieurement par Golder Associés Inc (Golder) sur le site pour Wolverine Tube (Canada) inc. a révélé la présence de 71 indices de contamination potentielle ou réelle dans les sols et l'eau souterraine reliés à la nature des activités et des installations en place et environnantes. Les 2 études de caractérisation environnementale (Phase II) des sols et de l'eau souterraine ont été réalisées en 2008 par Golder à partir de ces risques environnementaux.

Sur la base de ces renseignements, Sanexen a procédé à une caractérisation environnementale complémentaire (Phase III) des sols, des matières résiduelles et de l'eau souterraine dans les secteurs potentiellement problématiques de la propriété afin de valider et de préciser l'étendue de la contamination.

Les travaux de caractérisation complémentaire réalisés par Sanexen se sont déroulés en 2013, soit entre le 21 janvier et le 12 février. Ces travaux ont consisté à la réalisation de 19 forages à l'intérieur de bâtiments (F1 à F19) et 59 tranchées d'exploration (TE1 à TE59) à l'extérieur de ceux-ci. Le nombre total de sondages réalisés sur le site à l'étude par Sanexen, en incluant ceux de Golder, est de 225 sondages, ce qui représente un ratio d'environ 1 sondage par 412 m².

Sur un total de 661 échantillons ponctuels prélevés au cours des travaux de Sanexen (incluant les duplicata de terrain), 171 échantillons de sols, 7 échantillons de matières résiduelles ainsi que 27 échantillons d'eau souterraine ont été sélectionnés aux fins d'analyse en laboratoire. Précisons que les résultats analytiques des 280 échantillons de sols et des 107 échantillons d'eau souterraine des études antérieures de Golder ont été considérés dans l'interprétation de cette étude.

Les résultats des caractérisations ont essentiellement démontré les éléments mentionnés ci-après.

> QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE DES SOLS ET DES MATIÈRES RÉSIDUELLES

En surface, les dépôts meubles sont généralement constitués d'un horizon de remblai se prolongeant entre 0,0 et 5,1 m sous la surface du terrain. Cet horizon est composé principalement de silt, avec des proportions variables et non continues, de sable, d'argile, de pierre concassée, de gravier et de matières résiduelles (béton, brique, scories, bois, charbon et asphalte). Des horizons de matières résiduelles (< 50 % de sol) constituées majoritairement de scories, de mâchefers, de charbon, de brique et de béton ont été retrouvés dans 25 sondages situés surtout dans les secteurs sud et est du site. Sous-jacent au remblai, se trouve, jusqu'à 8,64 m de profondeur, le sol naturel composé majoritairement de silt et/ou de sable et, en plus faible proportion, d'argile, de gravier, de cailloux et/ou de blocs. Le socle rocheux, qui supporte les dépôts meubles, a été intercepté à 37 reprises, soit entre 0,1 et 6,12 m de profondeur et est composé d'un calcaire interité de shale dont le RQD¹ est de 23 à 100 %. Les données fournies dans les sondages indiquent que le roc s'incline vers le sud-est, soit vers le fleuve Saint-Laurent.

...3

1. Rock Quality Designation

SANEXEN

Globalement, les résultats indiquent que les sols sont contaminés par des métaux (majoritairement, en cuivre et zinc et, mineure, en argent, arsenic, mercure, plomb, nickel et sélénium) et par des HP (C₁₀₋₅₀)¹, des HAP², des BPC³ et HAC⁴ (en minorité) à des concentrations supérieures aux valeurs limites de l'annexe II du RPRT. La contamination en métaux est localisée principalement dans le secteur sud-est du site et est présente dans les sols de remblai entre la surface du terrain et 4,35 m de profondeur. Les sols affectés par des hydrocarbures à des concentrations qui excèdent les valeurs de référence applicables se retrouvent, quant à eux, dans les secteurs reliés à l'entreposage ou à la manipulation de produits pétroliers. La contamination en hydrocarbures atteint les sols de remblai à proximité de ces secteurs et, parfois, l'horizon de sols naturels sous-jacents.

Concernant les matières résiduelles, les résultats obtenus sur les 6 échantillons prélevés des sondages indiquent des concentrations dans le lixiviat inférieures aux normes du RMD⁵ pour 5 échantillons (TE13-1, TE19-2, TE40-3, 53-5 et 57-3), tandis que les résultats de l'échantillon TE34-3 indiquent des concentrations supérieures aux normes du RMD pour le mercure et le plomb. Cet échantillon, prélevé entre 0,50 et 2,40 m de profondeur, est composé principalement de brique, scories, charbon et bois. Compte tenu des résultats analytiques, seul l'échantillon TE34-3 est classifié comme matière dangereuse.

Y ÉTENDUE DE LA CONTAMINATION DES SOLS ET DES MATIÈRES RÉSIDUELLES

Sur la base de l'ensemble des résultats obtenus (3 études de caractérisation), les sols contaminés comportant des concentrations supérieures aux valeurs limites de l'annexe I du RPRT et de l'annexe I du RESC⁶ et les matières résiduelles s'étendent sur une superficie totale d'environ 42 900 m² ou 46 % du site et sont répartis, en termes de volumes, comme suit :

- 18 187 m³ de sols supérieurs aux valeurs limites de l'annexe I, mais inférieurs aux valeurs limites de l'annexe II du RPRT (sols B-C), dont :
 - 10 221 m³ de sols contenant des composés organiques (HP (C₁₀₋₅₀), HAP et D&F⁷),
 - 7 966 m³ de sols contenant des composés inorganiques (baryum, cadmium, cuivre et zinc);
- 26 121 m³ de sols supérieurs aux valeurs limites de l'annexe II, mais inférieurs aux valeurs limites de l'annexe I du RESC (sols C-D), dont :
 - 6 059 m³ de sols contenant des composés organiques (HP (C₁₀₋₅₀), HAP et BPC),
 - 20 062 m³ de sols contenant des composés inorganiques (arsenic, cuivre, mercure, plomb et zinc);

...4

1. Hydrocarbures pétroliers (C₁₀ à C₅₀)
2. Hydrocarbures aromatiques polycycliques
3. Biphényles polychlorés
4. Hydrocarbures aliphatiques chlorés
5. Règlement sur les matières dangereuses (Q-2, r.32), 1997
6. Règlement sur l'enfouissement des sols contaminés (Q-2, r.16), 2001
7. Dioxines et furannes

SANEXEN

- 14 101 m³ de sols supérieurs aux valeurs limites de l'annexe II du RPRT et de l'annexe I du RESC (sols > D), dont :
 - 1 043 m³ de sols contenant des composés organiques (HP (C₁₀₋₅₀), HAP et BPC),
 - 13 058 m³ de sols contenant des composés inorganiques (argent, cuivre, nickel et zinc);
- 3 248 m³ de matières résiduelles, dont :
 - 2 782 m³ de matières résiduelles non dangereuses (< RMD),
 - 466 m³ de matières résiduelles dangereuses (> RMD).

✓ QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE DE L'EAU SOUTERRAINE

La qualité environnementale et les conditions de l'eau souterraine se résument comme suit :

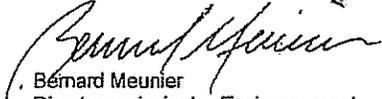
- Les résultats analytiques de l'eau souterraine issus des différentes campagnes d'échantillonnage réalisées par Sanexen et Golder montrent que 9 des 85 puits d'observation sont supérieurs aux normes municipales de rejet à l'égout, principalement pour les HAC et, de façon occasionnelle, pour le cuivre, le zinc et les HAP;
- Les résultats analytiques de l'eau souterraine sont supérieurs aux critères *RESIE*¹ dans 41 des 85 puits d'observation, principalement pour les HAC, le cuivre et le zinc et dans une moindre mesure pour les HP (C₁₀₋₅₀), les HAP, les BPC, l'aluminium, le cadmium, le nickel et le sélénium;
- Les concentrations élevées en HAC excédant les critères *RESIE* ou les normes de la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM) identifiées en amont hydraulique, soit à l'endroit des puits d'observation MWB-1, MWB-2, MWB-4, MWB-105, MWB-106, MWB-114 et MWB-156, pourraient, entre autres, provenir de l'extérieur du site, soit des terrains industriels localisés à l'ouest du site à l'étude à partir de la rue Sherbrooke. Il y a vraisemblablement un risque de migration hors site à partir de la limite nord-ouest du site, soit en direction de l'avenue Durocher;
- Aucun produit en phase libre n'a été détecté dans l'eau souterraine des puits d'observation lors des relevés, sauf pour le puits MWB-33 où des traces d'hydrocarbures pétroliers ont été mesurées uniquement lors de la purge. Globalement, la contamination retrouvée dans la nappe d'eau souterraine est uniquement sous forme dissoute;
- L'égout combiné de l'avenue Durocher et la partie nord-ouest sous le bâtiment n° 1 ont été retenus comme des récepteurs ayant des impacts appréhendés dû à la présence des HAC dans l'eau souterraine;
- L'eau souterraine mesurée le 12 février 2013 dans les 13 puits d'observation aménagés dans les dépôts meubles a été mesurée à une profondeur variant de 1,55 à 4,10 m sous la surface du sol, soit à une élévation variant entre 18,72 et 13,57 m, tandis que l'eau souterraine mesurée dans les 9 puits aménagés dans le socle rocheux a indiqué une profondeur variant de 1,47 à 3,61 m sous la surface du sol ou une élévation comprise entre 18,98 et 18,03 m;
- La vitesse d'écoulement horizontal de l'eau souterraine présente au sein des dépôts meubles et le roc varierait entre 2 et 37 m par année;
- Les eaux souterraines évoluant dans les dépôts meubles et le socle rocheux s'écoulent en direction est, soit vers le fleuve Saint-Laurent.

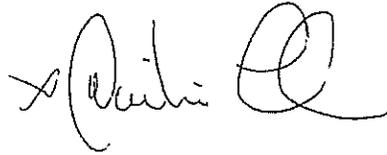
...5

1. Critères d'eau souterraine résurgence dans les eaux de surface ou infiltration dans les égouts, Politique de protection des sols et de réhabilitation des terrains contaminés, ministère de l'Environnement du Québec, 1998, mise à jour en 2001

SANEXEN

Ainsi, sur la base des données colligées dans le présent document, le terrain à l'étude ne respecte pas les exigences du ministère du Développement durable, de l'Environnement, de la Faune et des Parcs pour un site à vocation commerciale/industrielle et devra faire l'objet des démarches identifiées à la section IV.2.1 de la LQE visant à procéder à sa réhabilitation.


Bernard Meunier
Directeur principal — Environnement
Expert inscrit sur la liste du MDDEFP
(section IV.2.1 de la LQE)





SANEXEN