

Montréal, le 15 avril 2015

Monsieur Roch Sergerie, greffier  
Ville de Montréal-Est  
11 370, rue Notre-Dame  
Montréal-Est (Québec) H1B 2W6

N/Réf : 7610-06-01-08637-10

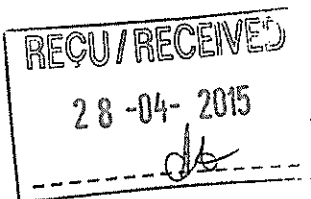
**Objet : Réception d'un avis de contamination**

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 21 444 129 en annexe. Ce dernier vise le terrain décrit comme étant les lots 4 963 675, 4 963 679 et 4 963 680 du cadastre du Québec, portant l'adresse civique 390 - 400 avenue Marien, dans la ville de Montréal-Est.

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. »*



...2

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

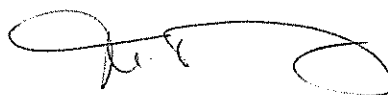
Bureau des Laurentides  
300, rue Sicard, bureau 80  
Sainte-Thérèse (Québec) J7E 3X5  
Téléphone : 450 433-2220  
Télécopieur : 450 433-1315

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.mddelcc.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, ing. jr., que vous pouvez joindre au numéro de téléphone : 514 873-3636, poste 257.

Recevez, Monsieur, nos salutations les meilleures.

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



Marilou Tremblay

MT/JLP/gg

p.j.

2015 -04- 0 8 <sup>13:00</sup> heure-minute

21444 129

## AVIS DE CONTAMINATION

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

### CIRCONSCRIPTION FONCIÈRE DE Montréal

Montréal, ce 7<sup>e</sup> jour d'avril de l'an deux mille quinze (2015).

COMPARAÎT :

**La Société d'investissement FDM Ltée** personne morale légalement constituée, ayant son siège social situé au 188 chemin de la Grande Côte Saint-Eustache, Québec, agissant aux présentes et représentée par **Robert Joyal** dûment autorisé par une résolution du conseil d'administration du 8 janvier 2015;

(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 **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 présents 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 terrain ou emplacement connu et désigné comme étant :

- 1.1 Les lots QUATRE MILLIONS NEUF CENT SOIXANTE TROIS SIX CENT SOIXANTE QUINZE ( 4 963 675); QUATRE MILLIONS NEUF CENT SOIXANTE TROIS SIX CENT SOIXANTE DIX NEUF ( 4 963 679) et QUATRE MILLIONS NEUF CENT SOIXANTE TROIS SIX CENT QUATRE VINGT (4 963 680) du cadastre du Québec, de la circonscription foncière de Montréal et
- 1.2 portant l'adresse civique 390-400 avenue Marien, dans la municipalité de Montréal-Est, (Québec) H1B4V6.

2015 / 04 / 07

2015 / 04 / 07

Document communiqué en vertu de l'Accès à l'information  
Document released pursuant to the Access to Information Act

(ci-après « l'Immeuble »)

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

La **Société d'investissement FDM Ltée** 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 les numéros 5 077 383 et 5 077 384, et son adresse est le 188 chemin de la Grande-Côte, Saint- Eustache ( Québec),J7P 1A7.

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

L'immeuble est situé dans la municipalité de Montréal-Est et les utilisations suivantes : commerce et industrie (industriel 713, règlement de zonage No.13B) sont autorisées sur ce terrain en vertu de la réglementation de zonage de cette municipalité.

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

Le résumé ci-joint des études de caractérisation de la propriété sise aux 390-400 avenue Marien, Montréal-Est et rédigé par Spheratest Environnement le 12 janvier 2015, 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 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.

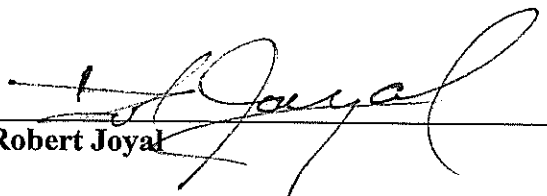
Ce résumé est attesté par Robert Joyal, Expert No.163, en date du 12 janvier 2015, dont copie conforme du formulaire d'attestation est annexée.

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 :**

Par :   
Robert Joyal

Montréal, le 7 avril 2015

Lieu et date

**ATTESTATION**

Je, soussigné, Martin Joyal, 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 7<sup>e</sup> jour d'avril de l'an deux mille quinze (2015).

Nom : Martin Joyal, Thibault-Joyal, avocats.

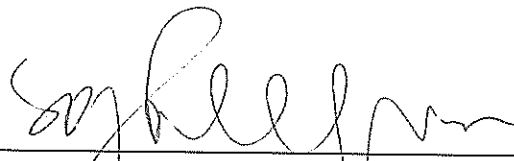
Qualité : Avocat

Adresse : 2110, ave. Fleury Est, Montréal, H2B 1J5

  
Martin Joyal, avocat

- (i)* Le nom de la circonscription.
- (ii)* Le nom de la municipalité.
- (iii)* Le nom du requérant.
- (iv)* L'adresse du requérant.
- (v)* Le nom du représentant.
- (vi)* La date (jour, mois, année) de la résolution.
- (vii)* La description cadastrale exacte rencontrant les normes de publication au registre foncier avec mention des dimensions de contour et de superficie. Une description de l'emplacement spécifiquement concerné peut être précisée si l'immeuble appartenant au propriétaire couvre une superficie plus grande que le terrain visé par le projet ou si une partie seulement du terrain est contaminée.
- (viii)* Le nom du cadastre.
- (ix)* L'adresse civique de l'immeuble, si disponible.
- (x)* Le nom du propriétaire de l'immeuble.
- (xi)* Le numéro d'inscription du titre de propriété.
- (xii)* L'adresse du propriétaire.
- (xiii)* L'usage de l'immeuble conformément à la réglementation du zonage municipal (ex. : résidentielle, institutionnelle, commerciale ou industrielle).
- (xiv)* Le(s) titre(s), numéro(s) de référence et date(s) de(s) l'étude(s) de caractérisation du terrain.
- (xv)* Le nom de l'expert habilité en vertu de l'article 31.65 de la Loi sur la qualité de l'environnement qui a attesté le résumé de(s) l'étude(s) de caractérisation.
- (xvi)* La date d'attestation du résumé de(s) l'étude(s) de caractérisation.
- (xvii)* Le nom du Comparant.
- (xviii)* L'avis de contamination peut aussi être attesté par deux témoins dont un assermenté.
- (xix)* Le nom de l'avocat ou du notaire qui atteste la validité du présent avis.
- (xx)* L'adresse de l'avocat ou du notaire qui atteste l'avis.

*Je certifie que la réquisition présentée le 2015-04-08 à 13:00 a été inscrite au Livre  
foncier de la circonscription foncière de Montréal  
sous le numéro 21 444 129.*



Officier adjoint de la publicité foncière

Identification de la réquisition

Mode de présentation :	Avis	
Forme :	Sous seing privé	
Nature générale :	Avis de contamination	
Nom des parties :	Requérant	Société d'investissement FDM Ltée

2015-04-08 <sup>15:20</sup> heure-minute

21444129



1001227496

Bordereau d'inscription

Information sur le document

Circonscription foncière : Montréal  
Date du document : 2015-04-07  
Réquisition : Droits (Acte au long)  
Forme légale : Sous seing privé  
Nature : Avis de contamination  
Propriétaire : Société d'investissement FDM Ltée  
Date d'impression : 2015-04-08  
Date limite de présentation : 2015-05-09

2015-04-08

2015-04-08

Document communiqué en vertu de la Loi sur l'accès à l'information  
Document released pursuant to the Access to Information Act



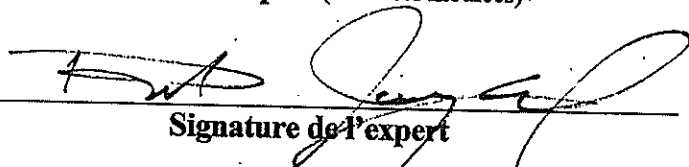
**FORMULAIRE D'ATTESTATION**  
**RÉSUMÉ DE L'ÉTUDE DE CARACTÉRISATION**

<b>1. LOCALISATION DU TERRAIN</b>	
Adresse : 390-400 avenue Marien, Montréal-Est, Québec.	
N <sup>os</sup> de lots : Ptie 4 963 675, 4 963 679 et 4 963 680	Coordonnées : DEG.DEC.NAD83 Latitude : 45 degrés, 38' 03" N Longitude : 73 degrés, 30' 35" O
Nom du cadastre : Québec	
<b>2. IDENTIFICATION DU PROPRIÉTAIRE <input checked="" type="checkbox"/> OU DU LOCATAIRE <input type="checkbox"/></b>	
Nom : M. Gilles Dagenais	
Nom de l'entreprise : La Société d'investissement FDM Ltée.	
Adresse : 188, chemin de la Grande Côte, Saint-Eustache, Qc.	Code postal : J7P 1A7
N <sup>o</sup> de téléphone : 954-551-6424	N <sup>o</sup> de télécopieur : NIL
<b>3. IDENTIFICATION DU DOCUMENT ATTESTÉ</b>	
Titre : Résumé des études de caractérisation: propriété située aux 390-400, ave.Marien, Montréal. Qc	
Firme : Spheratest Environnement.	
Auteur : Frédéric Clair, B.Sc., M.Env., EESA.	Date : 12 janvier 2015

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.

**ROBERT JOYAL**

Nom de l'expert (en lettres moulées).

  
Signature de l'expert

163

Numéro d'identification  
de l'expert

12 janvier 2015  
Date

p. j. Résumé de l'étude de caractérisation

Montréal, le 12 janvier 2015  
Confidentiel

FDM Limitée  
Monsieur Gilles Dagenais  
188, Grande-Côte, app. 305  
Saint-Eustache (Québec) J7P 1A7

## RÉSUMÉ DES ÉTUDES DE CARACTÉRISATION

**OBJET:** Propriété située aux 390-400, avenue Marien à Montréal-Est (Québec)

Monsieur,

Une évaluation environnementale de site Phase 2 - caractérisation des sols et de l'eau souterraine ainsi qu'une étude de caractérisation environnementale complémentaire des sols ont été réalisées sur la propriété à l'étude située aux 390-400, avenue Marien à Montréal-Est (Québec) par la firme Spheratest Environnement inc. (N/D : 9509-2 et 9509-3). L'évaluation environnementale de site Phase 2 datée du 27 octobre 2014 avait pour but de vérifier la qualité des sols et de l'eau souterraine sur la propriété à l'étude, et de façon plus spécifique à l'emplacement des secteurs à risque soulevés lors de l'évaluation environnementale de site Phase 1 (Terrapex Environnement ltée, CM3342.0, 9 octobre 2014), soit :

- «L'opération historique d'un atelier d'usinage dans le bâtiment au 390, avenue Marien, soit Usinage A.M. Précisions;
- L'opération historique d'un fabricant d'adhésifs (Canadian Adhesives Ltée) et d'un atelier d'usinage (Techfab) dans le bâtiment au 400, avenue Marien. Techfab aurait récemment cessé ses activités à l'endroit de la propriété;
- Les activités de Usinage A.M. Précisions et de Techfab sont listées à l'Annexe III du « Règlement sur la protection et la réhabilitation des terrains » (RPRT) du MENV, 27 mars 2003 en application de la section IV.2.1 de la Loi sur la qualité de l'environnement (LQE) comme étant des activités désignées;
- La présence potentielle de matériel de remblai d'origine inconnue ou de débris de démolition sur la portion est et sud du site à l'étude;
- Le terrain adjacent à l'ouest est inscrit au répertoire des terrains contaminés pour une contamination en éthylbenzène et en xylènes. La réhabilitation est indiquée non terminée. Toutefois, selon les études environnementales antérieures effectuées par Terrapex entre 1996 et 1998, ce terrain aurait été réhabilité;

- *La présence d'un parc à ferraille sur le terrain avoisinant au sud.»*

La caractérisation environnementale complémentaire des sols datée du 18 novembre 2014 avait pour but de déterminer l'étendue de la contamination des sols aux hydrocarbures pétroliers C<sub>10</sub>-C<sub>50</sub> et aux hydrocarbures aromatiques polycycliques (HAP) supérieure aux valeurs de l'annexe II en place sur la propriété à l'étude. Une contamination des sols aux hydrocarbures pétroliers C<sub>10</sub>-C<sub>50</sub> et aux HAP avait été notée lors de la réalisation de l'évaluation environnementale de site Phase 2.

Le site comporte deux bâtiments. Le site industriel est situé du côté ouest de l'avenue Marien, entre les rues Ontario Est et de Montigny. Le site à l'étude est d'une superficie de 2900,86 mètres carré et correspond aux lots 4 963 675 Ptie, 4 963 679 et 4 963 680 du cadastre du Québec. Ses coordonnées géographiques sont 45° 38'03"N 73° 30'35"O. Le site comporte un bâtiment construit en 2013 (400, avenue Marien). Ce bâtiment occupe la partie nord du site à l'étude. Un second bâtiment de plus petite dimension est en place sur la partie sud du site. Ce second bâtiment a été construit en 1939 (390, avenue Marien). Le reste de la propriété est occupé par une aire asphaltée ou en terre battue. Le site est zoné industriel. Auparavant le site a entre autres été occupé par des ateliers d'usinages (Usinage A.M. Précisions, Techfab) et un fabricant d'adhésifs (Canadian Adhesives Ltée). Techfab aurait récemment cessé ses activités à l'endroit de la propriété. Le bâtiment correspondant au 400, avenue Marien est actuellement occupé par la compagnie Prolifte inc. (location, vente et entretien de chariots élévateurs). Le bâtiment correspondant au 390, avenue Marien est actuellement vacant.

Certaines activités réalisées antérieurement sur le site à l'étude se trouvent à l'annexe III du Règlement sur la protection et la réhabilitation des terrains (RPRT), soit les activités des ateliers d'usinage (Usinage A.M. Précisions, Techfab). Les exigences stipulées à la section IV.2.1 de la LQE, référant à une cessation des activités et/ou à un changement de vocation sont donc applicables. Les résultats analytiques des échantillons de sols ont été comparés aux valeurs limites de l'annexe II du RPRT pour un terrain situé dans un zonage industriel. Les résultats analytiques des échantillons d'eau souterraine ont été comparés au critère Résurgence dans les eaux de surface ou infiltration dans les égouts (RESIE) de la *Politique de protection des sols et de réhabilitation des terrains contaminés* du MDDELCC.

Les résultats obtenus dans le cadre de l'évaluation environnementale de site Phase 2 et de la caractérisation environnementale complémentaire des sols se résument comme suit :

- Onze (11) forages ont été réalisés le 27 octobre 2014 dans le cadre de l'évaluation environnementale de site Phase 2. Trois (3) puits d'observation ont été installés sur le site à l'étude. Les paramètres des hydrocarbures pétroliers C<sub>10</sub>-C<sub>50</sub>, des hydrocarbures aromatiques polycycliques (HAP), des métaux et des composés organiques volatils (HAM-HHT) ont été analysés. Douze (12) forages supplémentaires ont été réalisés le 18 novembre 2014 dans le cadre de la caractérisation environnementale complémentaire des sols. Les paramètres des hydrocarbures pétroliers C<sub>10</sub>-C<sub>50</sub> et des hydrocarbures aromatiques polycycliques (HAP) ont été analysés dans le cadre de la caractérisation complémentaire.
- Pour les hydrocarbures pétroliers C<sub>10</sub>-C<sub>50</sub>, l'échantillon de sols F4-C prélevé à l'intérieur du forage F4 (secteur côté nord du 390, avenue Marien) réalisé sur



le site à l'étude a présenté un résultat analytique ne respectant pas les valeurs de l'annexe II du MDDELCC, mais respectant les valeurs du règlement sur l'enfouissement des sols contaminés (RESC). Pour ce secteur, un volume approximatif de 45 mètres cubes de sols contaminés a été estimé. La superficie affectée est d'au moins 45 mètres carré et la strate contaminée à une épaisseur moyenne de 1,0 mètre.

- Pour les hydrocarbures aromatiques polycycliques (HAP), les échantillons de sols F8-B, F10-B et F12-C prélevés à l'intérieur des forages F8, F10 et F12 (secteur nord à l'intérieur du 400, avenue Marien) réalisés sur le site à l'étude ont présenté des résultats d'analyses chimiques ne respectant pas les valeurs de l'annexe II du MDDELCC, mais respectant les valeurs du règlement sur l'enfouissement des sols contaminés (RESC). Pour ce secteur, un volume approximatif de 115 mètres cubes de sols contaminés a été estimé. La superficie affectée est d'au moins 140 mètres carré et la strate contaminée est estimée à une épaisseur moyenne de 0,8 mètre.
- Pour les paramètres analysés, soit les hydrocarbures pétroliers C<sub>10</sub>-C<sub>50</sub>, les HAP, les composés organiques volatils (HAM-HHT) et/ou les métaux, les échantillons de sols prélevés à l'intérieur des forages F1 à F3, F5 à F7, F9, F11 et F13 à F23 réalisés sur le site à l'étude ont présenté des résultats d'analyses chimiques respectant les valeurs de l'annexe II du MDDELCC pour une propriété située à l'intérieur d'un zonage industriel.
- Pour le paramètre des métaux, soit pour le cuivre, l'échantillon d'eau souterraine PO3-27.10.14 prélevé à l'intérieur des puits d'observation PO3 installé sur le site à l'étude a présenté un résultat d'analyse chimique ne respectant pas le critère de résurgence dans les eaux de surface ou infiltration dans les égouts (RESIE) du MDDELCC.
- Pour les paramètres analysés, soit les hydrocarbures pétroliers C<sub>10</sub>-C<sub>50</sub>, les hydrocarbures aromatiques polycycliques (HAP), les métaux et les composés organiques volatils (HAM-HHT), les échantillons d'eau souterraine prélevés à l'intérieur des puits d'observation PO1 et PO2 installés sur le site à l'étude ont présenté des résultats d'analyses chimiques respectant le critère de résurgence dans les eaux de surface ou infiltration dans les égouts (RESIE) du MDDELCC.

En se basant sur les résultats obtenus, aucune migration de la contamination des sols ou de l'eau souterraine n'est appréhendée hors des limites du terrain à l'étude.

Neuf puits ont été répertoriés (SIH) dans un rayon d'un kilomètre autour du site à l'étude. Ces puits ne sont pas destinés à l'alimentation. Le secteur étudié est desservi en eau potable par le réseau d'aqueduc de la Ville de Montréal. Aucun plan d'eau n'est localisé à moins d'un kilomètre du site à l'étude.

Résumé préparé par :

*Frédéric Clair*

Frédéric Clair, B.Sc., M.Env., EESA®  
Expert selon la section IV.2.1 de la LQE

*drocat*  
*Stéphane Roy*  
*comparant*

RÉSUMÉ DES ÉTUDES DE CARACTÉRISATION  
DOSIER 9509-4  
390-400, avenue Marien, Montréal-Est (Québec)