

## AVIS DE CONTAMINATION

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

### CIRCONSCRIPTION FONCIÈRE DE MONTRÉAL

Montréal, ce vingt et unième (21<sup>e</sup>) jour de décembre de l'an deux mille vingt-deux (2022).

COMPARAÎT :

**GESTION FRAGA INC.**, société par actions constituée sous le régime de la *Loi sur les sociétés par actions* (L.R.Q., c. S-31.1), tel qu'il appert du certificat de constitution daté du 1<sup>er</sup> septembre 2021, immatriculée au registre des entreprises (Québec) sous le numéro 1176884667, ayant son siège au 3602, avenue Marien, Montréal-Est, province de Québec, H1B 4W3, représentée par **Gabriel BOUCHARD**, son président et par **Francis THERRIEN**, son vice-président, dûment autorisés par résolution de son conseil d'administration en date du 31 mars 2022, copie de cette résolution demeure annexée à la minute 14 758 de la notaire soussignée, conformément à la *Loi sur le notariat* ;

(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* (chapitre 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* (chapitre Q-2).

#### 1. DÉSIGNATION DU TERRAIN

Un terrain ou emplacement connu et désigné comme étant :

1.1 Le lot numéro **UN MILLION DEUX CENT CINQUANTE ET UN MILLE SEIZE (1 251 016)**, au Cadastre du Québec, circonscription foncière de **Montréal**; et

1.2 Le lot numéro **UN MILLION DEUX CENT CINQUANTE ET UN MILLE DIX-SEPT (1 251 017)**, au Cadastre du Québec, circonscription foncière de **Montréal**,

1.3 Avec bâtisse y dessus érigée portant les numéros civiques **3600 et 3602, avenue Marien, Montréal-Est, province de Québec, H1B 4W3**.

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

**GESTION FRAGA 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 **27 127 085** et l'adresse de son siège social est le 3602, avenue Marien, Montréal-Est, province de Québec, H1B 4W3.

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

Le terrain est situé dans la municipalité de Montréal et l'utilisation suivante commerciale est autorisée 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'étude de caractérisation Résumé de l'étude – Évaluation environnementale de site phase II, 3600-02, avenue Marien à Montréal-Est (Qc), H1B 4W3 – Le groupe SCP Environnement Inc. Novembre 2022 (N/Réf. : 6189), 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*;
- 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, en date du 1<sup>er</sup> décembre 2022 dont l'original du formulaire d'attestation est annexé.

### **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 À SIGNÉ**

À Montréal, ce 21 décembre 2022

  
\_\_\_\_\_  
**GESTION FRAGA INC.**  
Par Gabriel BOUCHARD

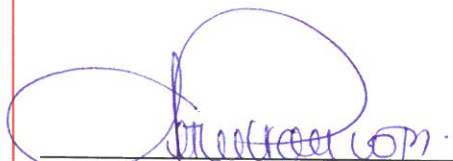
  
\_\_\_\_\_  
**GESTION FRAGA INC.**  
Par Francis THERRIEN

## ATTESTATION

Je, soussignée, Me Mirabela PETRULIAN, 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, ce 21 décembre 2022



Me Mirabela PETRULIAN, notaire  
67, boul. Samson  
Laval, Québec, H7X 3E6




## RÉSUMÉ DE L'ÉTUDE DE CARACTÉRISATION

<b>1. LOCALISATION DU TERRAIN</b>	
Adresse : 3 600-2, ave. Marien, Montréal-Est, Québec	
Numéro de lots : 1 251 016 et 1 251 017	Coordonnées : DEG. DEC. NAD83
	Latitude : 45 degrés 38'14 '' N
	Longitude : 73 degrés 31'22'' O
Nom du cadastre : Québec	
<b>2. IDENTIFICATION DU PROPRIÉTAIRE <input checked="" type="checkbox"/> OU DU LOCATAIRE <input type="checkbox"/></b>	
Nom : M. Gabriel Bouchard,	
Nom de l'entreprise, le cas échéant : Gestion Fraga inc.,	
Adresse : 3602, avenue Marien, Montréal-Est, Québec	Code postal : H1B 4 W3
N° de téléphone : 514-419-6646	Adresse courriel : info@ultrademolition.com
<b>3. IDENTIFICATION DU DOCUMENT ATTESTÉ</b>	
Titre : Résumé de: Évaluation environnementale de site phase II: 3 600-2, ave. Marien, Montréal-Est, Québec	
Firme : Le Groupe SCP Environnement inc.	
Auteur de l'étude : Nancy Horth, M.Sc.	Date : 2022-11-01
Auteur du résumé : idem	Date : 2022-11-25

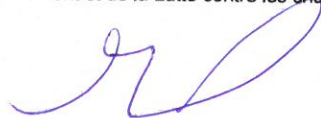
Étude avant réhabilitation

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.

ROBERT JOYAL	163
Nom de l'expert (en lettres moulées)	Numéro d'identification de l'expert
	2022-12-01
Signature de l'expert	Date

<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.




p. j. Résumé de l'étude de caractérisation



## RÉSUMÉ DE L'ÉTUDE

Évaluation environnementale de site phase II,  
3600-02, avenue Marien à Montréal-Est (Qc), H1B 4W3  
LE GROUPE SCP ENVIRONNEMENT INC. Novembre 2022 (N/Réf. : 6198)

Le Groupe SCP Environnement inc. a été mandaté par monsieur Gabriel Bouchard, de l'entreprise Gestion Fraga inc. et propriétaire du site à l'étude, afin de réaliser une évaluation environnementale de site (ÉES) phase II sur la propriété située au 3600-02, avenue Marien à Montréal-Est. Ce site correspond aux lots 1 251 016 et 1 251 017 du cadastre rénové du Québec. Les coordonnées géographiques du centre de la propriété sont 45° 38' 14.41" de latitude nord et -73° 31' 21.63" de longitude ouest (NAD 83).

La propriété possède une superficie de 12 369,10 m<sup>2</sup> et est occupée par un bâtiment commercial d'un étage et sans sous-sol ainsi qu'un hangar qui couvrent environ 7% de la superficie totale de la propriété. La propriété est actuellement occupée par une entreprise de ramassage de débris, matériaux, meubles et items de tout genre à domicile, soit *Recy-Récolte inc.*

- Il est à noter qu'une partie de la propriété a été utilisée pendant plusieurs années par des entreprises de recyclage de pièces automobiles. Selon le propriétaire du site à l'étude, ces activités ont cessées définitivement en juin 2022.

À l'extérieur, on observe une aire de stationnement asphaltée sur le côté est du site, soit devant le bâtiment. La cour arrière est utilisée pour la manutention et l'entreposage de matériaux divers. Celle-ci est en gravier et clôturée. Un hangar est également présent le long des limites ouest et nord du site et est utilisé pour l'entreposage.

Selon le *Règlement de zonage (no. 58-2016)* de la ville de Montréal-Est, la propriété à l'étude ainsi que les propriétés adjacentes au nord, au sud et à l'ouest sont situées dans la zone I-05, laquelle permet des catégories d'usages **industrielles** (industries légères et industries lourdes) et **publics** (utilité publique). Quant aux propriétés adjacentes à l'est, elles sont situées dans la zone 256 de l'arrondissement de Rivière-des-Prairies – Pointe-aux-Trembles, laquelle permet des catégories d'usages **industrielles** (industries lourdes) et **publics** (utilité publique).

Selon le Système de classification des eaux souterraines du *Guide de classification des eaux souterraines du Québec* publié par le ministère de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques (MELCC), la formation hydrogéologique aquifère du secteur est classée dans la catégorie III, qui signifie que la nappe d'eau souterraine ne

---

CONFIDENTIEL

Le Groupe SCP Environnement inc.

constitue pas et ne constituera pas une source d'approvisionnement en eau potable, puisque la propriété à l'étude est localisée dans une zone urbaine desservie par les réseaux d'égout et d'aqueduc municipal.

L'écoulement général présumé de l'eau souterraine s'effectue vers le sud-est, soit vers le fleuve Saint-Laurent située à environ 2,2 km du site à l'étude. Cependant, l'écoulement local peut être influencé par la présence de conduites souterraines et d'infrastructures qui peuvent former des chemins préférentiels de migration de l'eau.

Le répertoire du Système d'information hydrogéologique (SIH) du MELCC indique qu'il n'y a aucun puits d'alimentation en eau sur le site à l'étude. Cependant, à l'intérieur d'un rayon d'un kilomètre autour du site, quatre puits sont répertoriés : deux de ces puits sont situés en amont hydraulique par rapport au site à l'étude alors que les deux autres ne sont pas situés dans l'axe présumé du sens de l'écoulement de l'eau souterraine du secteur.

Cette étude est réalisée dans le cadre de :

- 1) Cessation définitive d'une activité commerciale répertoriée à l'annexe III du *Règlement sur la protection et la réhabilitation des terrains* (RPRT) qui a été exercée sur le site, soit les activités de recyclage de pièces automobiles sous la catégorie « Grossiste-distributeurs de pièces et d'accessoires d'occasion pour véhicules automobiles » (Code SCIAN : 41531); et
- 2) Demande de certificat d'autorisation pour l'implantation d'un centre de valorisation des matériaux et des résidus de construction, de rénovation et de démolition (CDR).

Ces activités rendent la propriété assujettie à des dispositions particulières de la *Loi sur la qualité de l'environnement* (LQE). Ainsi, des études de caractérisation doivent être réalisées en vertu des articles 22 et 31.51 de la LQE et être attestées par un expert visé à l'article 31.65 de la LQE.

Il est prévu que l'usage du site reste commercial et industriel

La présente étude a été effectuée à la suite d'une ÉES phase I (N/Réf. : 8742) réalisée par notre firme en octobre 2022. L'analyse des données historiques a permis de constater que la propriété était vacante et faisait partie d'une autre propriété de plus grande superficie qui était occupée par une cimenterie entre au moins 1925 et 1944 : les bâtiments de la cimenterie étaient érigés sur la propriété adjacente au nord. Au fil du temps, plusieurs bâtiments ont occupés la propriété depuis au moins 1954, possiblement 1946. Certains de ces bâtiments sont toujours en place, ayant été agrandis (1963, 1966 et 1982) ou incendiés et reconstruits (1995), d'autres ont été démolis (1982, 1984, 1985 et 1998).

---

CONFIDENTIEL

Le Groupe SCP Environnement inc.

Selon les documents consultés, plusieurs activités industrielles et commerciales ont été exercées sur la propriété ou à proximité, telles que l'usine de production de ciment *National Ciment Compagny Ltd.* (1925-1944), l'industrie manufacturière de revêtement des métaux et des articles en métal *Arrow Plating Mfg. Compagny Ltd.* (1954-1984), les entreprises de démantèlement, de recyclage et de vente de pièces automobiles usagées *Les Pièces d'Autos B.S. inc.* et *B.G. Pièces d'Autos inc.* (1966- juin 2022), l'entreprise de nettoyage de puisards et d'égouts *Égouts 100 limites inc.* (2015-2018) ainsi que l'entreprise de ramassage de débris, matériaux, meubles et items de tout genre à domicile *Recy-Récolte inc.* (2019- aujourd'hui).

L'ÉES phase I a permis d'identifier plusieurs risques pour la qualité environnementale de la propriété à l'étude, soit :

1. Les activités industrielles de l'usine de production de ciment *National Ciment Compagny Ltd.*, sur la propriété adjacente au nord, entre 1925 et 1961;
2. Activités industrielles et commerciales qui ont été exercées sur la propriété et qui sont répertoriées à l'annexe III du RPRT :
  - La manufacture de revêtement des métaux et des articles en métal *Arrow Plating Mfg. Compagny Ltd.*, sous la catégorie « Revêtement, gravure, traitement thermique et activités analogues » (Code SCIAN 3328), entre 1954 et 1984; et
  - Les entreprises de recyclage et de vente de pièces automobiles usagées *Les Pièces d'Autos B.S. inc.* et *B.G. Pièces d'Autos inc.* (entre autres), sous la catégorie « Grossistes – distributeurs de pièces et d'accessoires d'occasion pour véhicules automobiles » (Code SCIAN 41531), entre 1966 et juin 2022;
3. La présence d'une ancienne desserte ferroviaire sur le site à l'étude, le long de la limite ouest de la propriété;
4. La présence du lieu de stockage de carburant d'*Énergie Valero inc.* situé sur la propriété adjacente au nord, et ce, depuis 1971. Cette propriété est également enregistrée dans le répertoire des terrains contaminés du MELCC
5. La démolition de bâtiments qui étaient présents sur la propriété entre 1963 et 1998;
6. L'utilisation d'un remblai dont l'origine et la qualité environnementale sont inconnues, et ce, depuis 1963;
7. L'incendie non contrôlée des bâtiments secondaires (anciennement occupés par *Arrow Plating Mfg. Compagny Ltd.*) en 1995;
8. L'utilisation d'un système de chauffage alimenté au diesel jusqu'à au moins 2004;

---

CONFIDENTIEL

Le Groupe SCP Environnement inc.

9. Selon les documents fournis par le MELCC, la mauvaise gestion environnementale des entreprises qui ont occupées la propriété entre au moins 2003 et 2018;
10. L'absence d'un séparateur d'huile (drains directement reliés au réseau d'égout) sur la propriété, considérant les activités industrielles et commerciales exercées sur le site à l'étude depuis au moins 1954; et
11. L'utilisation de réservoirs hors-terre d'essence et de diesel avec pompes distributrices et où des taches significatives d'hydrocarbures ont été notés au sol.

L'objectif du mandat consiste à vérifier la qualité environnementale des sols et de l'eau souterraine de la propriété, en lien avec la présence de risques de contamination potentielle identifiés lors de l'ÉES phase I.

L'étude de caractérisation des sols et des eaux souterraines a été réalisée selon le *Guide d'intervention – Protection des sols et réhabilitation des terrains contaminés* du MELCC et les résultats sont comparés avec les critères génériques A, B et C provenant de ce guide, ainsi qu'avec les valeurs limites de l'annexe I du *Règlement sur l'enfouissement des sols contaminés* (RESC). Mentionnons que les critères B et C du Guide d'intervention font référence aux valeurs limites des annexes I et II du RPRT. Les valeurs du critère A utilisées pour l'interprétation des concentrations en métaux correspondent à celles suggérées pour la province géologique des Basses-terres du Saint-Laurent.

Les travaux de chantier ont été réalisés le 20 octobre 2022 par le propriétaire du site ainsi que le personnel de GG Forages inc. et de Groupe SCP Environnement inc. Les travaux consistaient à réaliser 20 sondages, soit huit forages directionnels et 12 tranchées exploratoires jusqu'à des profondeurs qui varient de 1,07 à 3,05 m. Trois de ces forages ont été transformés en puits d'observation pour l'eau souterraine.

Au total, 38 échantillons et quatre duplicata de sols ont été transmis au laboratoire et analysés pour les paramètres suivants : métaux, hydrocarbures pétroliers (HP) C<sub>10</sub>-C<sub>50</sub>, hydrocarbures aromatiques polycycliques (HAP), composés organiques volatils (COV), mercure, composés phénoliques et éthylène glycol. Les duplicatas ont été soumis au même programme analytique que les échantillons correspondants.

Étant donné l'usage **commercial et industriel** de la propriété, les valeurs limites de l'**annexe II** du **RPRT (critère C du MELCC)** représente le **niveau de contamination maximale acceptable** pour les sols de ce terrain.

Les résultats d'analyses indiquent que des concentrations supérieures aux valeurs limites de l'annexe I du RPRT (critère B du MELCC) ont été mesurées pour les métaux, les HAP

et/ou les HP C<sub>10</sub>-C<sub>50</sub> à l'endroit des sondages F1, F2, F4 à F6, F8, TR-1, TR3 à TR-6, TR-8 ainsi que TR-10 à TR-12. Toutes les autres concentrations mesurées sont inférieures aux valeurs limites de l'annexe I du RPRT ou à la limite de détection de la méthode analytique du laboratoire.

Le volume des **sols contaminés** dont les concentrations mesurées sont **supérieures** aux valeurs limites de l'**annexe II** du **RPRT (critère C du MELCC)**, soit à l'emplacement des sondages F8, TR-3, T-4 et TR-12, a été estimé à **2 257,24 m<sup>3</sup>** sur une superficie approximative de **2 002,79 m<sup>2</sup>**.

Également, bien que les concentrations mesurées soient **inférieures** aux valeurs limites de l'**annexe II** du **RPRT (critère C du MELCC)**, un volume de 6 871,80 m<sup>3</sup> de sols contaminés dont les concentrations mesurées sont supérieures aux valeurs limites de l'annexe I du RPRT (critère B du MELCC) a été estimé sur une surface approximative de 7 088,52 m<sup>2</sup>.

**Compte tenu de la présence de sols non conformes sur le site, il est recommandé de procéder aux travaux de réhabilitation environnementale.**

Quant à l'eau souterraine, aucun échantillon d'eau souterraine n'a pu être prélevé dans l'ensemble des puits d'observation étant donné qu'ils étaient à sec. Ainsi, aucune analyse de l'eau souterraine n'a été réalisée. Il n'y a donc pas d'impact appréhendé au niveau du réseau d'égout municipal, ni de risques sur la santé, les usages et l'environnement : aucune gestion de l'eau souterraine n'est requise.

Une déclaration de conformité relative à la réhabilitation d'un terrain contaminé devra être soumise au MELCC et être approuvée avant le début des travaux. Les sols contaminés devront être excavés et disposés hors site dans des centres de traitement ou d'enfouissement autorisés à recevoir ces types de sols.

Le propriétaire du site à l'étude est tenu, s'il est informé de l'existence d'un risque sérieux de migration hors du terrain :

- De contaminants dont la concentration excède les valeurs limites réglementaires de la propriété concernée;
- De contaminants qui proviennent d'une activité industrielle ou commerciale appartenant à l'une des catégories désignées à l'annexe III du RPRT; **et**
- De contaminants susceptibles de compromettre un usage de l'eau,

d'en aviser par écrit le propriétaire du fonds voisin concerné, tel que spécifié à l'article 31.52 de la LQE.

Le présent rapport doit faire l'objet d'une attestation par un expert dûment autorisé et un avis de contamination devra être inscrit au Registre foncier du Québec.


**Groupe SCP Environnement inc.**

Rédigé le 25 novembre 2022


Nancy Horth, M. Sc.  
Chargée de projets



Vérifié par :  
Daniel Perreault, B. Sc., ÉESA®  
Président



GESTION FRAGA INC  
PAR: FRANCIS Therrien



GESTION FRAGA INC  
PAR: Gabriel Bouchard.

---

CONFIDENTIEL  
Le Groupe SCP Environnement inc.