

Énergie et Ressources
naturelles

Québec 

**ÉTAT CERTIFIÉ D'INSCRIPTION
DE DROIT
AU REGISTRE FONCIER DU QUÉBEC**

*Je certifie que la réquisition présentée le 2023-08-16 à 13:00 a été inscrite au Livre
foncier de la circonscription foncière de Terrebonne
sous le numéro 28 216 962.*

Le fichier de signature électronique ECACL28_216_962.sig, qui accompagne ce document, émis par **M^e Patrick Plante, L'Officier de la publicité foncière du Québec**, atteste que la transmission du document est sans altération et que celui-ci provient du Registre foncier.

Identification de la réquisition

Mode de présentation :	Avis
Forme :	Notariée en minute
Notaire instrumentant :	M ^e Johanie Leduc
Numéro de minute :	1399

MINISTÈRE DE L'ENVIRONNEMENT
REÇU LE

14 SEP. 2023

DIRECTION DE L'ANALYSE ET DE L'EXPERTISE
BUREAU DES LAURENTIDES



Copie certifiée conforme de l'acte notarié technologique que j'ai reçu tel qu'autorisé par arrêté du ministre de la Justice et dont j'assure la conservation.

AVIS DE DÉCONTAMINATION

(Article 31.59 de la *Loi sur la qualité de l'environnement*, L.R.Q., c. Q-2)

Devant Me **Johanie LEDUC**, notaire à Montréal, province de Québec.

- La qualité des sols du terrain permet un usage résidentiel ou sensible (art.1 a. du RPRT) (respecte les valeurs limites de l'Annexe I du RPRT)**
- La qualité des sols du terrain ne permet pas un usage résidentiel ou sensible (art.1 a. du RPRT) (ne respecte pas les valeurs limites de l'Annexe I mais respecte les valeurs limites de l'annexe II du RPRT)**

COMPARAÎT :

Marie-France PRIMEAU, technicienne juridique, ayant sa place d'affaires au 630, boulevard René-Lévesque Ouest, bureau 2780, Montréal (Québec) H3B 1S6.

(ci-après nommée le « **Comparant** »)

LEQUEL DONNE LE PRÉSENT AVIS et demande à l'officier du bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Terrebonne d'inscrire sur le registre le présent avis de décontamination concernant le terrain désigné ci-après, faisant état de l'absence ou de la présence des contaminants dans le terrain en deçà 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(s) l'étude(s) de caractérisation présentée ci-dessous et attestée par un expert visé par l'article 31.65 de la *Loi sur la qualité de l'environnement* (chapitre Q-2), et, le cas échéant, d'une mention des restrictions à l'utilisation du terrain inscrites sur le registre foncier devenues caduques du fait de la décontamination.

1. Désignation du terrain

Un emplacement connu et désigné comme étant le lot numéro **CINQ MILLIONS QUATRE CENT CINQUANTE ET UN MILLE SOIXANTE-TREIZE (5 451 073)**, du cadastre du Québec, circonscription foncière de Terrebonne. Sans bâtisse dessus construite, situé sur l'avenue Provencher, en la ville de Boisbriand, province de Québec, J7G 1N1.

(ci-après nommé l'« Immeuble »)

2. Identification du propriétaire et personne visée par l'avis

9319-9065 QUÉBEC INC. est propriétaire de l'Immeuble en vertu d'un acte de vente publié au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Terrebonne, sous le numéro 22 270 595, et son adresse est 1981, rue Bernard-Pilon, en la ville de Beloeil, province de Québec, J3G 4S5.

3. Désignation de la municipalité et de l'utilisation autorisée

Le terrain est situé dans la Ville de Boisbriand et l'utilisation autorisée sur ce terrain en vertu de la réglementation de zonage est de type résidentiel et public (zone R-3-126-1).

4. **Déclaration préalable**

Le comparant a déposé auprès du ministère de l'Environnement le plan de réhabilitation et les documents suivants qui s'y rapportent :

4.1 Un avis de contamination en date du six juillet deux mille vingt-deux (2022), inscrit au registre foncier du Québec, circonscription foncière de Terrebonne le six juillet deux mille vingt-deux (2022) sous le numéro 27 397 209 ;

4.2 Un plan de réhabilitation environnementale préparé par SOLROC INC. en novembre 2022 portant le numéro de référence 220270E2, projet 33588, approuvé le 7 décembre 2022 par le Ministère de l'Environnement, de Lutte contre les Changements Climatiques, de la Faune et des Parc (MELCCFP) (n°7610-15-01-04488-10), relativement à la propriété située sur l'avenue Provencher, en la ville de Boisbriand, province de Québec, J7G 1N1.

5. **Résumé de l'étude de caractérisation**

Le résumé ci-joint de l'étude de caractérisation nommée Rapport de suivi des travaux de réhabilitation pour le dépôt d'un avis de décontamination au registre foncier, contresigné par le comparant, fait partie intégrante du présent avis et contient :

5.1 un énoncé de la nature des contaminants enlevés, éliminés ou présents dans le terrain et dont la concentration n'excède pas les valeurs limites réglementaires ;

5.2 un résumé des travaux de décontamination qui ont eu lieu sur l'immeuble ;

5.3 la superficie du terrain occupée par les sols qui contiennent des contaminants dont la concentration a été ramenée en deçà des valeurs limites réglementaires ainsi que la localisation et les volumes de ces sols en surface et en profondeur ;

5.4 un énoncé de la nature et de l'importance des contaminants présents dans l'eau souterraine, s'il en est ;

5.5 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 préparé par Geoffroy Haillard, M. Sc. Env., Directeur de projets – Environnement et approuvé par Alain Bondu, géologue sr., Vice-Président, Directeur Général, en date du 7 août 2023, dont copie conforme demeure annexée aux présentes.

4. **Modalité particulière à l'avis de contamination**

N/A

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

DONT ACTE, à Montréal, le onze août deux mille vingt-trois (11 août 2023) sous le numéro MILLE TROIS CENT QUATRE-VINGT-DIX-NEUF (1399) des minutes de la notaire soussignée.

Le Comparant déclare de plus accepter l'utilisation de procédés technologiques pour clore le présent acte tel qu'autorisé par l'arrêté 2022-4841 du ministre de la Justice daté du 24 août 2022, identifie et reconnaît véritable l'annexe, puis signe à distance en présence de la notaire soussignée.

Marie-France Primeau 
Signé avec ConsignO Cloud le 2023/08/11
Pour valider, aller à cnq.org/valider

Marie-France PRIMEAU

Johanie Leduc 
Signé avec CertifiO le 2023/08/11
Pour valider, aller à cnq.org/valider

Me Johanie LEDUC, notaire



Montréal, le 7 août 2023

Référence n°: PR.EN01.23.0070

RÉSUMÉ DU RAPPORT DE SUIVI DES TRAVAUX DE RÉHABILITATION POUR LE DÉPÔT D'UN AVIS DE DÉCONTAMINATION AU REGISTRE FONCIER

Propriété située sur le lot n°5 451 073 du Cadastre officiel du Québec, situé sur l'avenue Provencher à Boisbriand, Québec.

Ce résumé présente les conditions environnementales prévalant actuellement sur le terrain identifié ci-dessus sur la base de l'étude suivante :

1. 9319-9065 QUÉBEC INC. – Suivi des travaux de réhabilitation environnementale de site – Terrain vacant occupant le lot n°5 451 073 du Cadastre officiel du Québec, situé sur l'avenue Provencher à Boisbriand, Québec – SOLROC, août 2023, Référence n : PR.EN01.23.0070.

Caractéristiques du terrain faisant l'objet du présent avis

Superficie :	5 655,6 m ²
Localisation du site :	Anciennement le 100, avenue Provencher, Boisbriand, Québec
Cadastre :	lot n°5 451 073 du Cadastre officiel du Québec
Coordonnées du site :	Latitude : 45,621800° Longitude : -73,824745°

Bref historique des activités

La propriété est actuellement occupée par un terrain vacant, dont l'ancien bâtiment présent dessus a été démolé au début de l'année 2022. Le zonage actuel de la propriété est résidentiel et public (zone R-3-126-1). Selon les informations fournies, il est projeté de faire un développement résidentiel sur le site.

D'ordre général, l'ensemble des données acquises à travers l'Évaluation environnementale de site (ÉES) – Phase I réalisée en mai 2022 par SOLROC (N/Réf.: 220270E1, projet n°33587) indique la présence antérieure sur la propriété à l'étude d'activités identifiées en annexe III du *Règlement sur la protection et la réhabilitation des terrains (RPRT)* ('Chem-Lawn' entre au moins 1986 et 1993 - code SCIAN 41839 - *Grossistes-distributeurs de produits chimiques et autres fournitures agricoles* ; et poste de distribution de carburant au moins en 1972 - *Postes de distribution de carburant utilisant des équipements pétroliers à risque élevé, tels que définis par l'article 8.01 du Code de construction*). Ainsi, le changement d'usage de la propriété vers un usage résidentiel, assujetti les travaux aux dispositions des articles 31.53 et 31.54 (changement d'activité) de la section IV de la *Loi sur la qualité de l'environnement (LQE)* compte tenu de la présence antérieure d'une activité identifiée en annexe III du RPRT.

SOLROC Inc.

4000, rue Griffith,
MONTRÉAL, QUÉBEC H4T 1A8
T. (514) 737-6541 | F. (514) 342-5855
solroc@solroc.com

ISO 9001

MINISTÈRE DE L'ENVIRONNEMENT
REÇU LE

14 SEP. 2023

www.solroc.com

DIRECTION DE L'ANALYSE ET DE L'EXPERTISE
BUREAU DES LAURÉNTIDES

Les travaux de réhabilitation font suite aux rapports d'ÉES – Phases I et II préparés par SOLROC INC. en mai 2022 (Réf. : 220270E1, Projet n : 33587 et Réf. : 220270E2, Projet n : 33588), ainsi qu'au plan de réhabilitation environnementale préparé par SOLROC INC. en novembre 2022 (N/Réf. : 220270E2, projet n°33588) et approuvé le 7 décembre 2022 par le Ministère de l'Environnement, de Lutte contre les Changements Climatiques, de la Faune et des Parcs (MELCCFP) (n°7610-15-01-04488-10 ; 402192526). Ces études avaient identifié la présence de sols présentant des concentrations en hydrocarbures pétroliers (HP) C₁₀-C₅₀ ou en métaux (14 éléments) supérieures aux valeurs limites réglementaires indiquées en Annexe I du RPRT (équivalent au critère générique « B » du *Guide d'Intervention* du MELCCFP), soit qui ne respectaient pas l'usage résidentiel projeté du site.

Qualité environnementales des sols :

L'objectif de la présente étude était de procéder au suivi des travaux de réhabilitation environnementale des sols présentant des concentrations supérieures aux valeurs limites réglementaires indiquées dans l'Annexe I du RPRT pour un futur usage résidentiel du site.

Les travaux de réhabilitation des sols non conformes >I du RPRT se sont déroulés par intermittence sur la propriété à l'étude le 17 avril et le 4 mai 2023 et ont été réalisés par la compagnie d'excavation EXCAVATIONS SYLVAIN BEAUREGARD & FILS INC., employée par le client (9319-9065 Québec inc.), et ce, sous la supervision d'un technicien qualifié de SOLROC INC.

Tous les sols des zones F10 et F12 non conformes >I du RPRT ont été excavés et disposés hors-site, jusqu'à ce que les fonds et les parois d'excavation respectent les valeurs réglementaires de l'annexe I du RPRT, ou au refus sur roc, soit conformes pour un site à vocation résidentielle projetée.

Les sols de la zone F1 non conformes >I du RPRT situés entre 3,60 et 5,30 m de profondeur selon l'ÉES – Phase II, ont été excavés et disposés hors-site, jusqu'au refus sur roc. Cependant, certaines parois d'excavation ont montré des concentrations en manganèse supérieures à la valeur limite de l'annexe I du RPRT (dans la plage B-C entre 1420 et 1620 mg/kg) entre 3,60 et 5,30 m de profondeur. Des échantillons prélevés sur les parois de l'excavation ont été envoyés en analyse complémentaire au laboratoire COALIA afin de déterminer l'origine des concentrations en manganèse mesurées dans les sols de cette excavation. Les résultats indiquaient fortement une origine naturelle des teneurs en manganèse dans les sols. De plus, d'après l'étude des photographies aériennes réalisées lors de l'ÉES – Phase I (SOLROC, mai 2022, Réf. : 220270E1, Projet n : 33587), aucune activité de remblayage ou humaine n'a été notée dans ce secteur du site, qui a toujours été vacant et utilisé en partie comme stationnement. Finalement, nous considérons que ces sols non remaniés prélevés dans un horizon de roc fracturé avec du sable et du silt, contiennent des teneurs naturelles en manganèse, étant donné que ces sols n'ont pas été contaminés par une activité humaine. Ainsi, selon les recommandations des *Lignes directrices sur l'évaluation des teneurs de fond naturelles dans les sols* et de la fiche technique - 3 du MELCCFP concernant le *Cadre de gestion des teneurs naturelles en manganèse*, les

9319-9065 QUÉBEC INC.

Résumé de l'étude de suivi des travaux de réhabilitation pour le dépôt d'un avis de décontamination
Propriété située sur le lot n°5 451 073 du Cadastre officiel du Québec,
situé sur l'avenue Provencher à Boisbriand, Québec

SOLROC INC.

concentrations en manganèse obtenues sur les parois finales de l'excavation dans la zone F1, sont présumées d'origine naturelle, et donc, les sols laissés en place sur les parois finales de l'excavation dans la zone F1, à la fin des travaux de réhabilitation, peuvent demeurer en place. Advenant que ces sols doivent être disposés hors-site, il faudra alors respecter les recommandations de la fiche technique - 3 du MELCCFP concernant le *Cadre de gestion des teneurs naturelles en manganèse*.

Finalement, les sols laissés en place sur la propriété après les travaux de réhabilitation respectent les recommandations du MELCCFP identifiant les restrictions d'usage pour un site dont l'utilisation projetée est résidentielle. De ce fait, les objectifs des travaux de réhabilitation des sols du site étaient considérés atteints.

Concernant leur classification, les sols excavés ont été gérés selon les résultats des études antérieures. La plateforme informatique de Traces Québec a été utilisée dans le cadre des travaux de surveillance environnementale afin d'assurer la traçabilité des envois de sols jusqu'à leur destination conformément au *Règlement concernant la traçabilité des sols contaminés excavés*. Ainsi, un total de 172,34 tonnes métriques de sols contaminés au-delà des valeurs réglementaires de l'annexe I du RPRT (dans plage B-C du *Guide d'Intervention* du MELCCFP) a été disposé hors-site conformément à la réglementation dans un centre autorisé, soit WASTE MANAGEMENT à Sainte-Sophie.

À la suite des travaux de réhabilitation, les excavations des zones F1, F10 et F12 ont été remblayées et nivelées avec les sols de surfaces <I du RPRT mis en piles lors des travaux d'excavation ainsi qu'avec les sols environnants <I du RPRT selon les résultats de la présente étude et des études antérieures.

Matières résiduelles

Deux (2) échantillonnages (ECH1 et ECH2) ont été réalisés dans les deux (2) zones remblayées avec du béton concassé provenant de la démolition de l'ancien bâtiment. À la suite des résultats d'analyses des échantillons de béton concassé qui ont montré la présence d'amiante >0,1% ainsi que des concentrations en HP C₁₀-C₅₀, en COSV et/ou en % d'impuretés supérieures aux valeurs limites de la catégorie 1 du *Règlement concernant la valorisation de matières résiduelles* (RVMR), ce béton concassé ne pouvait pas être valorisé sur le site à l'étude pour le type d'usage de valorisation « Remblayage d'une excavation lors de démolition ». Ainsi, ce béton concassé a été enlevé et disposé hors-site chez WASTE MANAGEMENT à Sainte-Sophie en condition « amiante ». Au total, 10,51 t.m. de béton concassé contenant de l'amiante ont été disposés hors-site chez WASTE MANAGEMENT à Sainte-Sophie.

Eaux souterraines

Le cours d'eau d'importance le plus proche est la Rivière des Mille-Îles qui se trouve à environ 880 m, au sud du site. Un cours d'eau sans nom est présent à environ 500 m à l'ouest du site.

9319-9065 QUÉBEC INC.

Résumé de l'étude de suivi des travaux de réhabilitation pour le dépôt d'un avis de décontamination
Propriété située sur le lot n°5 451 073 du Cadastre officiel du Québec,
situé sur l'avenue Provencher à Boisbriand, Québec

SOLROC INC.

Selon le système d'information hydrogéologique (SIH) du MELCCFP, aucun puits d'alimentation en eau n'est présent sur la propriété à l'étude et treize (13) installations de captage d'eau de surface ou d'eau souterraine possiblement destinées à la consommation humaine ont été répertoriées dans un rayon d'un kilomètre : les plus proches sont situés à approximativement 400 et 600 m au sud, sud-est et sud-ouest du site, les autres sont situés à plus de 800 m du site.

En termes de classification de l'aquifère dans le secteur du site à l'étude, étant donné que les eaux souterraines ne sont pas une source potentielle d'eau potable, nous pouvons supposer que l'aquifère local est de classe III. L'approvisionnement en eau dans ce secteur de la ville de Boisbriand repose uniquement sur un réseau de distribution d'eau potable et le recours à l'eau souterraine ne constitue pas une alternative envisageable à la source actuelle d'approvisionnement en eau. Il est à noter que l'approvisionnement en eau potable dans le secteur immédiat du site se fait par le réseau d'aqueduc municipal. Aucune prise d'eau potable n'est située dans un rayon de 1 km du site à l'étude.

Étant donné la profondeur du niveau d'eau mesuré dans les puits (environ 6 m de profondeur dans le roc en place), le réseau d'égout de la ville de Boisbriand sur la rue Papineau et l'avenue Provencher n'est pas considéré comme un récepteur potentiel. Il est peu probable que le réseau d'égout ait été installé à cette profondeur dans le roc.

Finalement, le récepteur potentiel identifié pour les eaux souterraines de la propriété à l'étude est la Rivière des Mille-Îles qui se trouve à environ 880 m, au sud du site, en aval hydraulique.

Les résultats des échantillons d'eau prélevés lors de l'ÉES – Phase II de 2022 (SOLROC, Référence n : 2009102C, Projet n : 33588) ont présenté des concentrations en sulfures et en HP C₁₀-C₅₀ supérieures aux valeurs du critère de *Résurgence dans les eaux de surface* (RES) et/ou à son seuil d'alerte de 50% respectivement dans les puits PO1 et PO2. Ces dépassements pourraient représenter un risque d'impact appréhendé sur le récepteur potentiel des eaux souterraines du site, soit la Rivière-des-Milles-Iles. Aucune phase flottante n'avait été notée dans les puits lors de l'ÉES – Phase II. Lors de la présente étude, aucune infiltration d'eau n'a été observée dans les excavations durant les travaux de réhabilitation. Ainsi, aucune gestion des eaux d'excavation n'a été nécessaire lors des travaux de réhabilitation des sols.

Afin de déterminer la provenance des concentrations en HP C₁₀-C₅₀ mesurées dans l'eau souterraine à l'emplacement du puits PO2, trois (3) tranchées (23TR1 à 23TR3) ont été réalisées sur le site durant les travaux de réhabilitation. Les tranchées ont atteint des profondeurs variant de 1,70 à 1,80 mètres sous la surface des sols environnants. Aucune source de la contamination en HP C₁₀-C₅₀ dans le puits d'observation PO2 n'a été découverte dans ces tranchées, par exemple un réservoir souterrain abandonné ou des indices organoleptiques d'hydrocarbures dans les sols.

En regard des points susmentionnés, SOLROC est d'avis qu'il y a des risques d'effets appréhendés sur le récepteur potentiel des eaux souterraines du site à l'étude, soit la Rivière-des-Milles-Iles. À

9319-9065 QUÉBEC INC.

Résumé de l'étude de suivi des travaux de réhabilitation pour le dépôt d'un avis de décontamination
Propriété située sur le lot n°5 451 073 du Cadastre officiel du Québec,
situé sur l'avenue Provencher à Boisbriand, Québec

SOLROC INC. 

ce titre, un suivi de la qualité des eaux souterraines du site à l'étude est recommandé à la suite des travaux de réhabilitation des secteurs de sols contaminés, et ce, pour les paramètres problématiques, soit ceux excédant les critères du RES et son seuil d'alerte dans les eaux souterraines et sur une période d'au moins trois (3) ans tel que recommandé par le *Guide d'Intervention* du MELCCFP.

Conclusions et recommandations

À la lumière des points susmentionnés et des résultats analytiques obtenus, SOLROC INC. est donc d'avis que la réhabilitation environnementale de la propriété est complétée et que le site respecte les recommandations du plan de réhabilitation approuvé par le MELCCFP identifiant les restrictions d'usage pour un site dont l'utilisation projetée est résidentielle.

À la suite des travaux de réhabilitation réalisés et des résultats d'ÉES – Phase II antérieures, le site répond aux exigences du *Guide d'intervention pour la protection des sols et la réhabilitation des terrains contaminés* du MELCCFP et aux exigences formulées dans le plan de réhabilitation approuvé par le MELCCFP, pour un usage résidentiel.

En ce qui a trait aux parois d'excavation aux limites de propriétés, les échantillons des parois nord et/ou est des zones F10 et F12 ont présenté des résultats analytiques en métaux ou en HP C₁₀-C₅₀ inférieures aux valeurs réglementaires identifiées en annexe I du RPRT. Cependant, les échantillons de la paroi est de la zone F1 ont présenté des résultats analytiques en manganèse supérieurs aux valeurs réglementaires identifiées en annexe I du RPRT. Selon les analyses complémentaires effectuées pour déterminer l'origine de ces teneurs en manganèse dans les sols, il a été établi que celles-ci sont d'origine naturelle. À ce titre, il serait recommandé que le propriétaire du terrain avise par écrit sans délai le voisin concerné (lot 3 006 096) et transmette une copie de cet avis au ministère, afin de se conformer à l'article 31.52 de la LQE.

En regard des dispositions prévues à la section IV de la LQE, il est recommandé de procéder aux points suivants :

- Transmettre au MELCCFP un rapport de réhabilitation attesté par un professionnel au sens de l'article 31.42 de la LQE établissant que le présent mandat a été réalisé conformément aux exigences du plan de réhabilitation approuvé par le MELCCFP ;
- En vertu de l'article 31.59 : Inscrire un avis de décontamination au registre foncier.

De plus, il est recommandé, à la suite des travaux de réhabilitation des secteurs de sols contaminés, de réaliser un suivi de la qualité des eaux souterraines du site à l'étude, et ce, pour les paramètres problématiques (HP C₁₀-C₅₀ et sulfures), soit ceux excédant les critères du RES et son seuil d'alerte dans les eaux souterraines, au moins trois fois par année (printemps, été, automne), sur une période d'au moins trois (3) ans tel que recommandé par le *Guide d'Intervention* du MELCCFP.

9319-9065 QUÉBEC INC.

Résumé de l'étude de suivi des travaux de réhabilitation pour le dépôt d'un avis de décontamination
Propriété située sur le lot n°5 451 073 du Cadastre officiel du Québec,
situé sur l'avenue Provencher à Boisbriand, Québec

SOLROC INC. 

Aucune autre action supplémentaire à l'endroit du site à l'étude n'est recommandée à ce jour.

SOLROC INC.

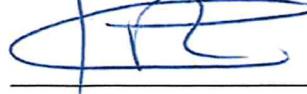
Préparé par:



pour

Geoffroy Haillard, M. Sc. Env.
Directeur de projets – Environnement

Revu et approuvé par:



Alain Bondu, géologue sr.
Vice-Président, Directeur Général



copie intègre d'un document source électronique

Johanie Leduc

Signé avec CertifiO le 2023/08/11
Pour valider, aller à cncq.org/valider



9319-9065 QUÉBEC INC.

Résumé de l'étude de suivi des travaux de réhabilitation pour le dépôt d'un avis de décontamination
Propriété située sur le lot n°5 451 073 du Cadastre officiel du Québec,
situé sur l'avenue Provencher à Boisbriand, Québec

SOLROC INC. 