



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

*Je certifie que la réquisition présentée le 2016-11-10 à 15:56 a été inscrite au Livre foncier de la circonscription foncière de Montréal sous le numéro 22 731 292.*

Le fichier de signature électronique ECACL22\_731\_292.sig, qui accompagne ce document, émis par M<sup>e</sup> **Stéphanie Cashman-Pelletier**, 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 :	Sous seing privé	
Nature générale :	Avis de contamination	
Nom des parties :	Requérant	RÉSIDENCE ÉLOGIA II INC.

22731 292

## AVIS DE CONTAMINATION

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

### CIRCONSCRIPTION FONCIÈRE DE MONTRÉAL

---

Montréal, ce 8<sup>e</sup> jour de novembre de l'an deux mille seize (2016).

COMPARAÎT : **RÉSIDENCE ÉLOGIA II INC.**, société dûment constituée en vertu de la *Loi sur les sociétés par actions* (Québec) ayant son siège au 2400 rue des Nations, bureau 137, Montréal, Québec, H4R 3G4, agissant à la présente et représentée par Luc Maurice, président, dûment autorisé aux termes d'une résolution du conseil d'administration du 8 novembre 2016,

(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*, RLRQ, c. Q-2.

#### 1. DÉSIGNATION DU TERRAIN

Un terrain ou emplacement connu et désigné comme étant :

- 1.1 Le lot UN MILLION CINQ CENT SOIXANTE MILLE CENT TRENTE ET UN (1 560 131) du cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal; et
- 1.2 portant l'adresse civique 5400, rue Sherbrooke Est, dans la ville de Montréal (Québec), H1V 1A1

(ci-après « l'Immeuble »)

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

Résidence Élogia II inc. est propriétaire de l'Immeuble en vertu du titre de propriété publié au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Montréal sous le numéro 22 638 361 et son adresse est 2400 rue des Nations, bureau 137, Montréal, Québec, H4R 3G4

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

Le terrain est situé dans la ville de Montréal et une utilisation mixte permettant des usages commerciaux et de services est autorisée sur ce terrain en vertu de la réglementation de zonage de cette municipalité.

#### 4. RÉSUMÉ DES ÉTUDES DE CARACTÉRISATION

Le sommaire ci-joint de l'étude de caractérisation :

- Le Groupe Maurice – Évaluation environnementale de site – Phase II – 5400, rue Sherbrooke Est, arrondissement Mercier/Hochelaga-Maisonneuve, Montréal, Québec, Le Groupe Solroc, Référence n° 160740E2, projet n° 25972, octobre 2016.

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 I 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.

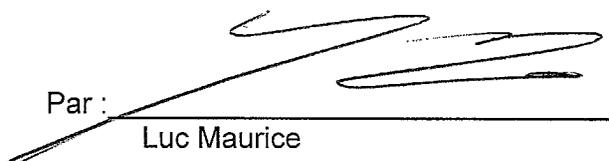
Ce résumé est attesté par Madame Catherine Le Guerrier, M. Sc. EESA, en date du 13 octobre 2016, dont copie conforme du formulaire d'attestation est annexée.

**5. MODALITÉ PARTICULIÈRE DE 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 AUX DATE ET LIEU CI-DESSUS MENTIONNÉS.**

**RÉSIDENCE ÉLOGIA II INC.**

Par :   
Luc Maurice

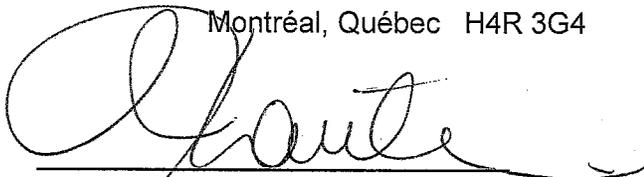
**ATTESTATION**

Je, soussignée, Isabelle Nantais, avocate, 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 8<sup>e</sup> jour de novembre de l'an deux mille seize (2016).

Nom : Isabelle Nantais  
Qualité : Avocate  
Adresse : 2400 rue des Nations  
Bureau 137  
Montréal, Québec H4R 3G4

  
Isabelle Nantais, avocate

## FORMULAIRE D'ATTESTATION

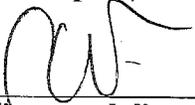
### RÉSUMÉ DE L'ÉTUDE DE CARACTÉRISATION

<b>1. LOCALISATION DU TERRAIN</b>	
Adresse : 5400, rue Sherbrooke Est, Montréal, Québec	
N <sup>os</sup> de lots : 1 560 131	Coordonnées : DEG.DEC.NAD83 Latitude : 45° 34' 09,15" Nord Longitude : 73° 33' 05,16" Ouest
Nom du cadastre : Cadastre Officiel du Québec	
<b>2. IDENTIFICATION DU PROPRIÉTAIRE <input checked="" type="checkbox"/> OU DU LOCATAIRE <input type="checkbox"/></b>	
Nom : M. Nabil Jurdak	
Nom de l'entreprise : Le Groupe Maurice (Résidence Élogia II Inc.)	
Adresse : 2400, rue des Nations, bureau 137, Montréal, Québec	Code postal : H4R 3G4
N <sup>o</sup> de téléphone : 514-331-2788 # 247	N <sup>o</sup> de télécopieur : 514-331-9793
<b>3. IDENTIFICATION DU DOCUMENT ATTESTÉ</b>	
SOMMAIRE DE L'ÉTUDE DE CARACTÉRISATION – Terrain vacant occupant le lot n <sup>o</sup> 1 560 131 du Cadastre officiel du Québec, situé au 5400, rue Sherbrooke Est à Montréal, Québec, Réf n <sup>o</sup> : 150658E2, projet n <sup>o</sup> : 24548	
Firme : Le Groupe Solroc	
Auteur : Amélie Gilbert Catherine Le Guerrier	Date : 11 octobre 2016

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 de la Lutte contre les changements climatiques.

CATHERINE LE GUERRIER

Nom de l'expert (en lettres moulées)

  
Signature de l'expert

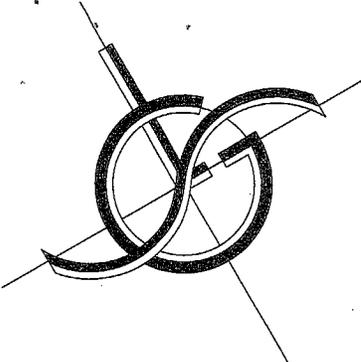
307

Numéro d'identification  
de l'expert

13 octobre 2016  
Date

p. j. Résumé de l'étude de caractérisation

Résidence Élogia II Inc.  
par:   
LUC MAURICE



# LE GROUPE SOLROC

SOGEVEM ASSOCIÉS EXPERTS CONSEILS LTÉE

Montréal, le 11 octobre 2016

Référence N°: 160740E2

Projet N°: 25972

SOMMAIRE DE L'ÉTUDE DE CARACTÉRISATION – Terrain vacant occupant le lot n° 1 560 131 du Cadastre officiel du Québec, situé au 5400, rue Sherbrooke Est à Montréal, Québec, Le Groupe Solroc, septembre 2016

---

La propriété à l'étude est un terrain vacant légalement représentée par le lot n° 1 560 131 du Cadastre officiel du Québec, situé au 5400, rue Sherbrooke Est à Montréal. Elle a pour coordonnées géographiques en son centre : 45° 34' 09,15" Nord ; 73° 33' 05,16" Ouest.

Le zonage de la propriété est commercial (zone C.3(9)C : commerces et services en secteur désigné). Un changement de zonage est en cours à l'arrondissement.

Selon le SIH, aucun puits d'alimentation en eau n'est présent sur la propriété à l'étude et aucune installation de captage d'eau de surface ou d'eau souterraine destinée à la consommation humaine n'est répertoriée dans un rayon d'un kilomètre du site à l'étude. Aucun cours d'eau n'est présent dans un rayon d'un kilomètre.

Les services du GROUPE SOLROC ont été retenus par Monsieur Nabil Jurdak, représentant de l'entreprise LE GROUPE MAURICE nouvellement propriétaire du site à l'étude, afin d'effectuer une évaluation environnementale de site (ÉES) - Phase II de la propriété à l'étude. Celle-ci vise à vérifier la qualité environnementale des sols et de l'eau souterraine de la propriété aux endroits où certains risques environnementaux ont été identifiés lors de la Phase I réalisée en octobre 2016 et lors des études antérieures. L'objectif de la présente étude est également de délimiter l'étendue et la profondeur de la contamination sur le site. Dans le cadre de cette étude, six (6) forages (F10 à F12 et PO1 à PO3) dont trois (3) aménagés en puits d'observation (PO1 à PO3), ont été effectués sur le site.

Selon l'ensemble des informations recueillies lors de la recherche historique, la propriété a été vacante au moins jusqu'en 1955. Le site a appartenu à des compagnies pétrolières au moins de 1955 à 2016 et une station-service a été exploitée de manière presque continue sur le site au moins de 1958 à 2016. Selon les informations colligées par TERRAPEX lors de leur évaluation environnementale de site Phase I (Projet n° CM3695.0) réalisée en janvier 2016, la station-service a subi un premier réaménagement vers 1974 et un deuxième réaménagement en 1980. Dès sa construction, la propriété a été occupée par un poste d'essence ainsi qu'un garage d'entretien mécanique. Le garage a été démoli vers 1980, lors du deuxième réaménagement, pour laisser place

aux bâtiments et installations de la station-service qui ont occupé le site jusqu'à tout récemment. Toutes les infrastructures ont été démantelées en août 2016. Le site est vacant depuis.

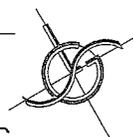
La propriété à l'étude a été occupée jusqu'à tout récemment, et ce depuis au moins 1958, par plusieurs compagnies pétrolières qui ont exploité au moins deux générations de station-service. Cette activité figure dans l'Annexe III du Règlement sur la protection et la réhabilitation des terrains, *Catégories d'activités industrielles et commerciales*, susceptibles de contaminer les sols et les eaux souterraines (Code SCIAN : 4471 - Stations-service (incluant les libres-services avec ou sans surveillance et les postes d'essence sans service d'entretien)). La présente étude est réalisée dans le cadre d'un changement d'utilisation de la propriété, soit d'un usage commercial à un usage mixte résidentiel et commercial. La propriété est donc assujettie à l'application de l'article 31.53 de la LQE.

Selon les résultats obtenus lors des anciennes études de caractérisation de TERRAPEX et du GROUPE SOLROC en décembre 2015 et en février 2016, des sols présentant des concentrations dépassant les valeurs limites de l'Annexe I du RPRT étaient présents sur le site. Des sols présentant des concentrations supérieures à l'Annexe I du RPRT, mais inférieures à l'annexe II du RPRT, se trouvaient sur le site, mais leur volume n'avait pas été évalué étant donné le zonage commercial du site à l'étude. Les volumes de sols contaminés à réhabiliter par excavation étaient alors évalués à 915 m<sup>3</sup> soit environ 1830 t.m. (600 m<sup>3</sup> > Annexe II RPRT et < Annexe I du RESC et 315 m<sup>3</sup> > Annexe I du RESC). Lors du suivi des travaux de réhabilitation environnementale réalisé par TERRAPEX en août 2016, tous les sols présentant des concentrations, pour les paramètres analysés, supérieures à l'Annexe II du RPRT ont été disposés hors site. Un total de 1768,64 t.m. de sols contaminés (en concentrations inférieures à l'annexe II du RPRT avec odeurs et en concentrations supérieures à l'annexe II du RPRT et à l'Annexe I du RESC) ont été disposés hors site. Le remblayage a été réalisé à l'aide de 72 m<sup>3</sup> de sol de surface originaire du site, présentant des concentrations inférieures à l'annexe I du RPRT, 267,46 t.m. de pierre concassée provenant d'une carrière et de 1903,9 t.m. de sable de classe A provenant d'une sablière.

Étant donné que des sols présentant des concentrations supérieures à l'Annexe I du RPRT, mais inférieures à l'annexe II du RPRT, étaient toujours en place suite aux travaux de réhabilitation, l'évaluation environnementale de site (ÉES) - Phase II réalisée par LE GROUPE SOLROC avait donc pour but d'estimer les secteurs et les volumes de sol contaminés au-delà des valeurs limites de l'Annexe I du RPRT et de fournir toutes les données nécessaires pour l'élaboration d'un plan de réhabilitation.

D'après les informations recueillies à partir des sondages réalisés lors de l'évaluation environnementale de site - Phase II (Ref. : 160740E2) réalisée par LE GROUPE SOLROC en octobre 2016, la stratigraphie des sols à l'emplacement des forages comprend généralement une couche de remblai jusqu'à une profondeur variant entre 4,27 et 4,95 m, suivie de sol naturel jusqu'à un refus sur roc probable situé à une profondeur variant entre 5,72 et 6,91 m sous la surface du sol. Le remblai était généralement composé d'argile, d'argile silteuse, de silt, de silt et sable, de silt sableux, de sable, de silt, sable et argile, de sable et silt, de terre organique et/ou de pierre concassée avec ou sans argile, silt, sable, gravier, traces de sable, traces d'argile, traces de gravier, traces de silt et/ou matière organique. Le sol naturel était généralement composé de gravier, de silt, de silt sableux, de terre organique et/ou de morceaux de roc avec ou sans gravier, traces de silt et/ou traces de sable.

Des traces de débris ont été notées dans quatre (4) forages (F11, F12, PO1 et PO2) à des profondeurs variant entre 0,05 et 4,27 mètres (asphalte, brique, béton et/ou charbon). Des couches de débris avec peu ou pas de sol ont été rencontrées dans le forage F12 entre 3,66 et 4,88 m de profondeur (charbon, métaux et probablement scories) et dans le forage PO2 entre 1,83 et 3,05 m de profondeur (asphalte et béton) et des tests de lixiviation ont été réalisés sur ces débris. Des signes organoleptiques de contamination aux hydrocarbures ont été notés dans quatre (4) forages (F10, F11, PO2 et PO3) à des profondeurs variant entre 1,22 et 6,69 mètres.



Dix-huit (18) échantillons de sols et deux (2) duplicatas ont été soumis à des fins d'analyses chimiques afin de détecter leurs teneurs en hydrocarbures pétroliers (C<sub>10</sub>-C<sub>50</sub>), HAP, métaux et/ou COV. Les valeurs limites de l'Annexe I du RPRT ont été retenues comme étant les limites de contamination acceptables en raison de la future vocation mixte résidentielle et commerciale projetée du site.

Sur la base de l'ensemble des résultats analytiques antérieurs et actuels, un volume total d'environ 1377 m<sup>3</sup> de sols, couvrant une superficie d'environ 928 m<sup>2</sup> sur le terrain et répartis à des profondeurs variant entre 1,00 et 5,72 mètres dans douze (12) zones délimitées, présente des concentrations en C<sub>10</sub>-C<sub>50</sub>, en HAP et/ou en métaux supérieures aux valeurs limites de l'Annexe I du RPRT, mais inférieures à celles de l'Annexe II du RPRT, ce qui ne respecte pas le futur zonage mixte résidentiel et commercial projeté sur le site.

Aucun dépassement des critères pour les paramètres du *Règlement sur les Matières Dangereuses* (RMD) du MDDELCC n'a été noté lors des tests de lixiviation réalisés sur les deux (2) échantillons de sols analysés contenant plus de 60% de matières résiduelles. Ainsi, les matières résiduelles sur le site ne sont pas considérées comme des matières dangereuses au sens du RMD et pourront être gérées, si excavées, comme des débris solides.

Aucune phase flottante n'a été notée dans les puits PO1, PO2 et PO3. Les échantillons d'eau analysés à l'endroit des trois puits ont présenté des concentrations en C<sub>10</sub>-C<sub>50</sub>, en HAP, en métaux et en COV inférieures aux critères de Résurgence dans les eaux de surface (RES) du MDDELCC, au seuil d'alerte de 70% des critères de RES ainsi qu'aux normes de l'Annexe I colonne A du règlement 2008-47 de la CMM pour un procédé de traitement physico-chimique à la station d'épuration de la ville de Montréal. Aucun risque n'est donc appréhendé sur les récepteurs potentiels.

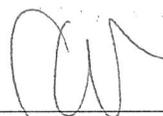
Sur la base de ces résultats, il est recommandé que les sols contaminés présentant des concentrations supérieures à l'Annexe I du RPRT soient excavés et disposés adéquatement afin que les sols de la propriété soient conformes au futur usage mixte résidentiel et commercial du site. Un échantillonnage environnemental des parois et du fond des excavations devra être effectué afin de confirmer que la qualité environnementale des sols laissés en place respecte les valeurs limites réglementaires (Annexe I du RPRT).

Il est probable que la contamination ait migré à l'extérieur du terrain, étant donné que des sols contaminés en C<sub>10</sub>-C<sub>50</sub>, en HAP et en métaux en concentrations supérieures aux valeurs limites réglementaires (Annexe I du RPRT) ont été observés près des limites de propriété. Néanmoins, advenant qu'il y ait contamination dans les sols aux limites de la propriété (concentrations > Annexe I du RPRT applicable pour le futur usage mixte résidentiel et commercial du site), le propriétaire du terrain devra aviser par écrit sans délai les voisins concernés et transmettre une copie de cet avis au ministère (art. 31.52 de la section IV.2.1 de la LQE).

## LE GROUPE SOLROC



Amélie Gilbert, B. Sc., M. Env.  
Chargée de projet



Catherine Le Guerrier, M. Sc., EESA  
Directrice Environnement  
Experte inscrite sur la liste du MDDELCC  
(section IV.2.1 de la LQE)

LE GROUPE MAURICE  
Sommaire de l'étude de caractérisation  
Propriété vacante occupant le lot n° 1 560 131  
située au 5400, rue Sherbrooke Est à Montréal, Québec

*Résidence Elogia II inc.*  
par:   
LE GROUPE SOLROC  
Luc MAURICE

