

Alain Bondu

De: Michael Perez <michael.perez@solroc.com>
Envoyé: 13 septembre 2011 11:23
À: louison.fortin@mddep.gouv.qc.ca
Cc: yvon.goulet@mddep.gouv.qc.ca; renee.gauthier@mddep.gouv.qc.ca; alex@mirelis.com; Alain BONDU
Objet: RE: Plan de réhabilitation du site Saint-Urbain
Pièces jointes: Avis de restriction d'usage.doc

Bonjour M. Fortin,

Comme demandé veuillez trouver ci-joint le document final reprenant les éléments demandés dans notre conversation téléphonique d'aujourd'hui :

- Soit au point 3 et au point 6 : l'ajout de ce présent courriel ainsi que celui du 25 aout 2011.

Merci et bonne journée,

Bien à vous,

Michael Perez

514-886-9348 #119

From: Michael Perez [mailto:michael.perez@solroc.com]
Sent: 2 septembre 2011 12:07
To: 'louison.fortin@mddep.gouv.qc.ca'
Cc: 'yvon.goulet@mddep.gouv.qc.ca'; 'renee.gauthier@mddep.gouv.qc.ca'; alex@mirelis.com; Alain BONDU (alain.bondu@solroc.com)
Subject: RE: Plan de réhabilitation du site Saint-Urbain

Bonjour,

Désolé, j'avais pensé que le plan avait déjà été accepté.

Aussi, j'ai prévenu M. Tofan qu'il devra inscrire ce document dans les meilleurs délais après acceptation du plan.

Bien à vous,

Michael.

From: Michael Perez [mailto:michael.perez@solroc.com]
Sent: 2 septembre 2011 11:33
To: 'louison.fortin@mddep.gouv.qc.ca'
Cc: 'yvon.goulet@mddep.gouv.qc.ca'; 'renee.gauthier@mddep.gouv.qc.ca'; alex@mirelis.com; Alain BONDU (alain.bondu@solroc.com)
Subject: RE: Plan de réhabilitation du site Saint-Urbain

Bonjour M. Fortin, bonjour M. Goulet,

Merci de m'avoir fait parvenir les modifications nécessaire à apporter au document d'avis de restriction d'usage de la propriété.

Veuillez trouver ci-joint le document dans sa version finale.

M. Alex Tofan, représentant de notre client, est aussi en copie de ce présent mail.

Ceci permettra de clôturer le dossier Saint-Urbain dès lors que M. Tofan aura fait paraître au registre foncier ce document.

En espérant que tout est conforme à vos attentes,

Bien à vous,

Michael Perez,

Ps : Je serai en vacances toute la semaine prochaine.
M. Bondu, vice-président, se chargera de répondre aux éventuelles questions.
Merci et bonne fin de semaine.

From: louison.fortin@mddep.gouv.qc.ca [mailto:louison.fortin@mddep.gouv.qc.ca]
Sent: 1 septembre 2011 15:48
To: michael.perez@solroc.com
Cc: yvon.goulet@mddep.gouv.qc.ca; renee.gauthier@mddep.gouv.qc.ca
Subject: RE : Plan de réhabilitation du site Saint-Urbain

Bonjour M Perez

La présente fait suite à votre courriel du 25 août 2011 dans le cadre du Plan de réhabilitation du 6650 et 6666 Saint-Urbain à Montréal.

Nous vous demandons par la présente de modifier l'avis de restriction comme suit :

Changer ministère de l'Environnement pour ministère du Développement durable de l'Environnement et des Parcs (introduction, section 3 (2 fois) et 4,4).

Laisser la date de l'introduction en blanc.

Ajouter les correspondances pertinentes entre le MDDEP et le promoteur à la section 3 (lettre du 25 mai et correspondance répondant à la présente), section 6 (correspondance répondant à la présente).

Ajouter l'annoncé suivants à la section 4.3. Il reprend un engagement du promoteur dans votre lettre du 25 mai :

- Dans le cas de développement résidentiel le sous-sol des bâtiments seront aménagés en parc de stationnement automobile.

Modifier la section 7

- remplacer « devrait alors se faire en respectant les normes et approches définies dans le RPRT » par devront se faire selon Loi sur la qualité de l'environnement et ces règlements.
- remplacer « aux exigences de la Politique de Protection des Sols et de Réhabilitation des Terrains Contaminés (1999) du MDDEP » par aux exigences de la Loi sur la qualité de l'environnement et du Règlement sur la protection et la réhabilitation des terrains.
- enlever « commercial ou industriel de la propriété » de la dernière phrase.

Mes salutations.

M Louison Fortin B. Sc. M.A.P.

Service des lieux contaminés et des matières dangereuses
Direction des matières résiduelles et des lieux contaminés
Ministère du Développement durable de l'Environnement et des Parcs
675, boul. René-Lévesque Est
9^e étage, bte 71
Québec, Québec

G1R 5V7

Tél: 418- 521-3950 # 4685

Fax: 418- 644-3386

Courriel : louison.fortin@mddep.gouv.qc.ca

-----Message d'origine-----

De : Michael Perez [mailto:michael.perez@solroc.com]

Envoyé : 25 août 2011 10:40

À : Fortin, Louison

Cc : Alain BONDU

Objet : RE: Plan de réhabilitation du site Saint-Urbain

Bonjour M. Fortin,

Veillez trouver ci-joint l'avis d'information publique paru aujourd'hui mardi 9 août 2011 dans le journal de Rosemont – La Petite Patrie.

Aucune séance d'information publique n'a eu lieu car aucun retour ne nous est parvenu depuis la parution de l'article.

Par ailleurs, nous ne pensons pas qu'un autre réservoir souterrain soit encore présent sur la propriété :

- compte tenu que déjà quatre réservoirs ont été démantelés lors des travaux de réhabilitation à l'extérieur
- compte tenu que ces réservoirs étaient de tailles importantes (plus de quinze mètres de longueur pour trois d'entre eux équivalent à des contenances d'environ 100 000 litres) et donc amplement suffisants pour alimenter les précédentes activités qui étaient antérieurement présentes
- compte tenu que 60 à 65% des surfaces extérieures ont été excavées et réhabilitées.

Enfin, veuillez trouver ci joint l'avis de restriction d'usage reprenant les informations disponibles dans les différentes communication ayant trait à ce sujet.

Merci et bonne fin de semaine.

Michael Perez

514-737-6541 #119

From: louison.fortin@mddep.gouv.qc.ca [mailto:louison.fortin@mddep.gouv.qc.ca]

Sent: 3 août 2011 14:01

To: michael.perez@solroc.com

Cc: yvon.goulet@mddep.gouv.qc.ca; renee.gauthier@mddep.gouv.qc.ca; mbeausol@santepub-mtl.qc.ca

Subject: Plan de réhabilitation du site Saint-Urbain

Bonjour M Perez,

La présente est pour confirmer la conclusion de nos conversations téléphoniques du 1 et 2 août 2011 relativement aux Plan de réhabilitation du 6650 et 6666 Saint-Urbain à Montréal:

Nous vous demandons par la présente de :

- 1- Compléter les informations sur la tenue de la séance d'information publique (copie de l'avis dans un journal local, date de la parution, inscriptions, et s'il y a lieu compte rendu de la séance d'information publique, etc..)

- 2- Fournir les raisons vous permettant d'affirmer que l'extérieur des bâtiments du terrains à l'étude sont hors de risque pour l'environnement et la santé humaine et exempt de réservoirs d'hydrocarbures.
- 3- Finaliser et formaliser l'avis de restriction selon les dernières informations disponibles (intégrer les dernières références, s'assurer de la cohérence des affirmations de l'avis et du contenu des dernières communications – ex : ciment époxyde, formater le document selon les normes, référer au ministère selon le véritable nom. etc..)

Merci de votre collaboration.
Mes salutations

M Louison Fortin B. Sc. M.A.P.

Service des lieux contaminés et des matières dangereuses
Direction des matières résiduelles et des lieux contaminés
Ministère du Développement durable de l'Environnement et des Parcs
675, boul. René-Lévesque Est
9e étage, bte 71
Québec, Québec
G1R 5V7

Tél: 418- 521-3950 # 4685
Fax: 418- 644-3386
Courriel : louison.fortin@mddep.gouv.qc.ca

-----Message d'origine-----

De : Michael Perez [mailto:michael.perez@solroc.com]
Envoyé : 2 août 2011 09:37
À : Fortin, Louison
Objet : Plan de Saint-Urbain

Bonjour M. Louison,

Voici le plan en couleur du projet de Saint Urbain pour vous aider à mieux situer les excavations.
Bien à vous.
Michael Perez
514-886-9348

From: solroc@solroc.com [mailto:solroc@solroc.com]
Sent: 1 août 2011 17:03
To: Michael Perez
Subject: Attached Image

AVIS DE RESTRICTION D'UTILISATION

(Article 31.47 de la *Loi sur la qualité de l'environnement*, L.R.Q. c. Q-2)

CIRCONSCRIPTION FONCIÈRE DE MONTRÉAL

Montréal, ce ... de l'an deux mille dix (2011).

COMPARAÎT : les entreprises 9212-6804 QUÉBEC INC. ET 9212-3371 QUÉBEC INC., ou personne physique ou personne morale légalement constituée, ayant son siège social situé au 1134, rue Sainte Catherine Ouest, Montréal, Québec, H3B 1H4, agissant aux présentes et représentée par M. Solly Karkoukly dûment autorisé par une résolution du conseil d'administration du neuvième jour de décembre deux mille dix;

(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 restriction d'utilisation concernant le terrain désigné ci-après, comportant l'exposé des travaux et ouvrages effectués en vertu du plan de réhabilitation avec mitigation déposé auprès du Ministère du Développement Durable de l'Environnement et des Parcs le 15 décembre 2010 et approuvé par celui-ci, le ...**(viii) (date)** ainsi que les restrictions à l'utilisation du terrain, y compris les charges et obligations en résultant, lesquels travaux, ouvrages et restrictions sont décrits ci-après.

1. DÉSIGNATION DU TERRAIN

Un terrain ou emplacement connu et désigné comme étant :

Les lots 1 868 002 et 1 869 276 (6650 Saint urbain, Montréal, Qc) et 1 868 001 (6666 Saint Urbain, Montréal, Qc) du cadastre du Québec, de la circonscription foncière de Montréal.

(ci-avant « l'Immeuble »)

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

Le Comparant 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 16 499 325 et 16 502 734 et son adresse est 1134, rue Sainte Catherine Ouest, Montréal, Québec, H3B 1H4.

3. DÉCLARATION PRÉALABLE

Le Comparant a déposé auprès du Ministère du Développement Durable de l'Environnement et des Parcs le plan de réhabilitation et les documents suivants qui s'y rapportent :

- Plan de réhabilitation avec mitigation des bâtiments sis aux 6650-6666 rue Saint Urbain, Montréal, Québec. Référence : NA241-091141R2, Projet : 16965. Décembre 2010. Le Groupe Solroc.
- Lettre du 25 mai 2011 du Groupe Solroc répondant à la lettre référence 7610-06-01-07791-10 du MDDEP du 24 mai 2011.
- Courriel du 1^{er} septembre 2011 répondant aux modifications nécessaires à apporter pour ce présent document
- Courriel du 25 août 2011 du Groupe Solroc concernant la publication de l'avis d'information publique, la séance d'information publique ainsi qu'un complément d'information demandé par le MDDEP
- Courriel du 13 septembre 2011 du Groupe Solroc concernant la finalisation du présent document soit l'avis de restriction d'usage

L'Immeuble est contaminé tel qu'il apparaît dans l'étude de caractérisation du terrain suivante :

- Le Groupe Shapiro, Évaluation environnementale de site - Phase II. Référence : M023762-E2, Décembre 2008. Inspec Sol.

Et dans les avis de contamination inscrits au bureau de la publicité des droits de la même circonscription foncière sous le numéro 15 992 600.

Le Comparant a déposé auprès du Ministère du Développement Durable de l'Environnement et des Parcs les rapports d'évaluation des risques toxicologiques et écotoxicologiques ainsi que des impacts sur les eaux souterraines suivants :

- Évaluation des risques écotoxicologiques et toxicologique et des impacts sur l'eau souterraine. Référence : Octobre 2010, Réf. 045-P035070-0101-AR-0100-00, LVM

4. TRAVAUX ET OUVRAGES RÉSULTANT DU PLAN DE RÉHABILITATION ET RESTRICTIONS À L'UTILISATION DU TERRAIN

Le Comparant déclare et prend les engagements suivants :

4.1 Réalisation des mesures de confinement

Les mesures de confinement suivantes existantes et qui devront rester en place sont les suivantes :

- Assurer le maintien de l'intégrité des recouvrements par des mesures de contrôle et de suivi et par des matériaux sains : dans notre cas la dalle de béton à l'intérieur des bâtiments et les sols propres sous les dalles de béton (pierre concassée);

4.2 Réalisation des mesures de contrôle et des travaux de maintenance

Le contrôle des ouvrages et les travaux de maintenance suivants seront réalisés de façon à maintenir les mesures de confinement identifiées ci-dessus :

- La dalle de béton ainsi que les sols propres sont déjà présents dans les deux bâtiments dont les numéros civiques sont le 6650 et 6666 rue Saint Urbain. En revanche en cas de destruction de ces dalles, le propriétaire s'assurera de bien remettre 40cm de sols propres (<A) avant de recouler sa dalle.
- Le propriétaire aura de plus l'obligation de maintenir intact et en tout temps le ciment de la dalle. En cas de bris, celui-ci devra être refait de façon à assurer le scellement de dalle, adéquat et pérenne. Le propriétaire s'engage donc à combler les fissures existantes grâce à un ciment et à maintenir la dalle en bon état de façon à préserver une étanchéité entre les contaminants (métaux lourds et HAP) restant en place et l'exposition au-dessus de la dalle.
- De plus, une peinture époxyde sera utilisée pour la protection de la dalle de béton et permettre l'étanchéité entre les sols sous la dalle de béton et l'air au-dessus de la dalle de béton.

4.3 Respect des restrictions de changement d'utilisation

Les restrictions de changement d'utilisation de l'Immeuble suivantes seront respectées :

- Le propriétaire, en cas de cessation d'activité, de vente et/ou de transfert de propriété, devra s'engager à signifier par écrit au propriétaire/locataire légal suivant, les restrictions d'usage encourues sur ce site, et/ou transférer tous les documents relatifs aux études environnementales, plan de réhabilitation et autorisations ministérielles.
- Dans le cas de développement résidentiel, les sous-sols des bâtiments seront aménagés en parc de stationnement automobile.

4.4 Respect des restrictions de remaniement des sols

Les restrictions de remaniement des sols suivantes seront respectées :

- Le propriétaire devra s'engager à ne pas effectuer de travaux sous la dalle du bâtiment. Dans la mesure de la nécessité d'effectuer de tels travaux, le Ministère du Développement Durable de l'Environnement et des Parcs devra en être avisé et autoriser les travaux.

4.5 Réalisation du suivi environnemental

Aucun suivi environnemental n'est requis pour le site à l'étude ni pour l'eau souterraine ni pour les sols contaminés.

5. MODALITÉS PARTICULIÈRES DE L'AVIS DE RESTRICTION D'UTILISATION

L'avis de restriction d'utilisation demeure en vigueur tant et aussi longtemps, selon le cas :

- qu'un avis de décontamination inscrit sur le registre contre l'Immeuble, ou partie de celui-ci, ne fait pas mention des restrictions devenues caduques du fait de la décontamination ou;

- qu'un nouvel avis énonçant les modifications au précédent avis de restriction d'utilisation n'est pas inscrit sur le registre contre l'immeuble, ou partie de celui-ci.

6. CONSULTATION DU PLAN DE RÉHABILITATION

Le plan de réhabilitation de l'immeuble peut être consulté au 1134, rue Sainte Catherine Ouest, Montréal, Québec, H3B 1H4 ainsi qu'un complément d'information apporté au plan dans une lettre adressée au MDDEP et identifiés comme suit :

- Plan de réhabilitation avec mitigation des bâtiments sis aux 6650-6666 rue Saint-Urbain, Montréal, Québec. Référence : NA241-091141R2, Projet : 16965. Décembre 2009. Le Groupe Solroc.
- Lettre du 25 mai 2011 du Groupe Solroc répondant à la lettre référence 7610-06-01-07791-10 du MDDEP du 24 mai 2011.
- Courriel du 1^{er} septembre 2011 répondant aux modifications nécessaires à apporter pour ce présent document
- Courriel du 25 août 2011 du Groupe Solroc concernant la publication de l'avis d'information publique, la séance d'information publique ainsi qu'un complément d'information demandé par le MDDEP
- Courriel du 13 septembre 2011 du Groupe Solroc concernant la finalisation du présent document soit l'avis de restriction d'usage

Les études environnementales suivantes peuvent également être consultées à la même adresse :

- Phase II : *INSPECSOL, Décembre 2008, Réf. M023762-E2*
- Réhabilitation environnementale : *LE GROUPE SOLROC, Août 2010, Réf. NA241-091141R*
- Analyse de risques : *LVM - Évaluation des risques écotoxicologiques et toxicologiques et des impacts sur l'eau souterraine, Octobre 2010, Réf. 045-P035070-0101-AR-0100-00*

7. CONCLUSIONS DES ÉTUDES

L'ensemble de ces études peuvent se conclure comme suit :

En ce qui concerne les parties extérieures des propriétés sises aux 6650 et 6666 rue Saint Urbain, Montréal, tous les sols contaminés ont été excavés et disposés hors site. Il ne réside donc plus de sols contaminés pour l'extérieur des bâtiments.

En ce qui concerne les parties intérieures des propriétés sises aux 6650 et 6666 rue Saint Urbain, le rapport d'étude de risque conclut en considérant le niveau d'exposition nul des récepteurs écologiques et humains, que les sols contaminés peuvent être maintenus

en place et qu'aucune mesure de gestion impliquant une décontamination n'est recommandée. Cependant, il importe néanmoins de maintenir en tout temps l'intégrité de la surface de recouvrement (dalle de béton) afin de s'assurer que les sols contaminés n'entrent pas en contact direct ou indirect avec les occupants ou les utilisateurs du site. Dans l'éventualité où des travaux de construction ou d'aménagement nécessiteraient l'excavation des sols contaminés, la gestion des matériaux devrait alors se faire selon Loi sur la Qualité de l'Environnement (LQE) et ces règlements.

Ainsi, suite aux travaux réalisés, le site répond aux exigences de la Loi sur la Qualité de l'Environnement (LQE) et du Règlement sur la Protection et la Réhabilitation des Terrains (RPRT). La propriété respecte ainsi les critères pour une occupation résidentielle de la propriété.

8. DISPOSITIONS FINALES

L'inscription de l'avis rend le plan de réhabilitation opposable aux tiers et tout acquéreur subséquent du terrain est tenu aux charges et obligations qui y sont prévues relativement aux restrictions applicables à son utilisation.

EN FOI DE QUOI, LE COMPARANT A SIGNÉ

Signature du Comparant :

Par :

Solly Karkoukly

Lieu et date

ATTESTATION (xxvii)

Je, soussigné, **...(xxviii)**, avocat ou 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 **...(ii) (nom de la municipalité)**, province de Québec, ce **• (•e) jour de • (mois) de l'an deux mille trois (2003)**.

Nom : **•**

Qualité : **Avocat ou notaire**

Adresse : **...(xxix)**

—

•, avocat ou notaire

- (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 date (jour, mois, année) du dépôt du plan de réhabilitation.
- (viii)** La date (jour, mois, année) d'approbation du plan par le Ministère du Développement Durable de l'Environnement et des Parcs.
- (ix)** 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.
- (x)** Le nom du cadastre.
- (xi)** L'adresse civique de l'immeuble, si disponible.
- (xii)** Le nom du propriétaire de l'immeuble.
- (xiii)** Le numéro d'inscription du titre de propriété.
- (xiv)** L'adresse du propriétaire.
- (xv)** Le titre, le numéro de référence et la date du plan de réhabilitation et des documents qui s'y rapportent.
- (xvi)** Le(s) titre(s), numéro(s) de référence et date(s) de(s) l'étude(s) de caractérisation du terrain.
- (xvii)** Le numéro d'inscription de l'avis de contamination au bureau de la publicité des droits.
- (xviii)** Le titre, le numéro de référence et la date des documents liés aux évaluations des risques.
- (xix)** La description des sols incluant la localisation et les volumes excavés.
- (xx)** La description des mesures de confinement.
- (xxi)** La description du contrôle des ouvrages et les travaux de maintenance nécessaires au maintien des mesures de confinement.
- (xxii)** La description des restrictions de changement d'utilisation de l'immeuble.
- (xxiii)** La description des restrictions de remaniement des sols.
- (xxiv)** La description du suivi environnemental requis pour s'assurer de l'efficacité des mesures de confinement.
- (xxv)** L'adresse où pourra être consulté le plan de réhabilitation.
- (xxvi)** Le nom du Comparant.
- (xxvii)** L'avis de restriction d'utilisation peut aussi être attesté par deux témoins dont un assermenté.
- (xxviii)** Le nom de l'avocat ou du notaire qui atteste la validité du présent avis.
- (xxix)** L'adresse de l'avocat ou du notaire qui atteste l'avis.