

Numéro inscription :	23 948 891	Circ. foncière :	Argenteuil
DHM de présentation :	2018-06-26 11:38		

Registre des mentions

AVIS DE CONTAMINATION

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

Circonscription foncière d'Argenteuil

Lachute, ce vingt-sixième (26^e) jour de juin de l'an deux mille dix-huit (2018).

COMPARAÎT :

GESTION NORMAND LAPIERRE INC., société par actions constituée le 27 janvier 1998 sous le régime de la partie IA de la *Loi sur les compagnies* (L.R.Q., c. C-38), maintenant régie par la *Loi sur les sociétés par actions* (L.R.Q., c. S-31.1) sous l'autorité de son article 716, immatriculée au registre des entreprises (Québec) sous le numéro 1147406830, ayant son siège au 27 avenue des Buses, Saint-Sauveur (Québec) J0R 1R4, représentée par Normand LAPIERRE, président, en vertu d'une résolution de l'administrateur unique adoptée le 20 juin 2018,

(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 d'Argenteuil 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 I 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 le lot numéro **cinq millions quatre cent quarante-quatre mille six cent trente-quatre (5 444 634)** au **Cadastre du Québec**, circonscription foncière d'Argenteuil; et
- 1.2 portant l'adresse civique 200 avenue Hamford, Lachute, Québec, J8H 4L2.

(Ci-après l' « Immeuble »)

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

Gestion Normand Lapierre 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 d'Argenteuil sous le numéro 23 771 779 et son adresse est 27 avenue des Buses, Saint-Sauveur (Québec) J0R 1R4.

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

Le terrain est situé dans la municipalité de Lachute et l'utilisation suivante : **Industrielle**, 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 : Évaluation environnementale de site phase II au 200, avenue Hamford, Lachute, 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 Michel MÉNARD, ing. en date du 11 juin 2018, 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

GESTION NORMAND LAPIERRE INC.


par : Normand LAPIERRE, président

ATTESTATION

Je, soussigné(e), Me YVES SABOURIN, notaire, atteste que :

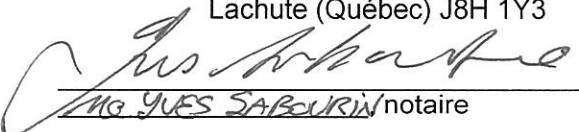
1. J'ai vérifié l'identité, la qualité et la capacité du Comparant;
2. Le document traduit la volonté exprimée par le Comparant;
3. Le document est valide quant à sa forme.

Attesté à Lachute, province de Québec, ce VINGT-SIXIÈME
(26^e) jour de juin de l'an deux mille dix-huit (2018).

Nom : Me YVES SABOURIN

Qualité : Notaire

Adresse : 514 rue Principale, bureau 1
Lachute (Québec) J8H 1Y3


Me YVES SABOURIN/notaire

FORMULAIRE D'ATTESTATION 2

RÉSUMÉ DE L'ÉTUDE DE CARACTÉRISATION

1. LOCALISATION DU TERRAIN	
Adresse : 200, avenue Hamford, Lachute, Qc	
Numéros de lots : 5 444 634	Coordonnées : DEG.DEC.NAD83 Latitude : 45.651021 Longitude : -74.354777
Nom du cadastre : Cadastre du Québec	
2. IDENTIFICATION DU PROPRIÉTAIRE <input checked="" type="checkbox"/> OU DU LOCATAIRE <input type="checkbox"/>	
Nom : Normand Lapierre	
Nom de l'entreprise : Gestion Normand Lapierre inc.	
Adresse : 27, avenue des Buses, Saint-Sauveur, Qc	Code postal : J0R 1R4
N° de téléphone : 514-949-1464	Adresse courriel : nlapierre@luxorcollection.com
3. IDENTIFICATION DE L'ÉTUDE FAISANT L'OBJET DU RÉSUMÉ ATTESTÉ	
Titre : Évaluation environnementale de site phase II au 200, avenue Hamford, Lachute	
Firme : Imausar Environnement inc.	
Auteur de l'étude : Marc-Olivier Lefebvre, ÉESA, Michel Ménard, ing.	Date : 26 mars 2018
Auteur du résumé : Marc-Olivier Lefebvre	Date : 6 juin 2018

Après vérification, j'atteste que le résumé représente bien le contenu de l'étude de caractérisation et est conforme aux exigences de l'annexe VII du *Guide de caractérisation des terrains* du ministère du Développement durable, de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques.

MICHEL MÉNARD

Nom de l'expert (en lettres moulées)



Signature de l'expert

214

Numéro d'identification
de l'expert

11/06/18

Date

p. j. Résumé de l'étude de caractérisation.

RÉSUMÉ DE L'ÉTUDE

À la suite d'une évaluation environnementale de site (ÉES) phase I, réalisée par Imausar Environnement au cours de l'hiver 2018, une ÉES phase II a été réalisée, sur le site localisé au 200, avenue Hamford à Lachute.

Le site est désigné comme étant le lot 5 444 634, cadastre du Québec. Le site appartient aujourd'hui à la compagnie Gestion Normand Lapierre inc. depuis le 20 avril 2018. Il a été acquis de Jacol Realty Holdings inc. et le bâtiment est partiellement utilisé pour de l'entreposage.

Le site occupe une superficie de 36 329,4 mètres carrés. Un bâtiment couvrant environ 25% de la superficie totale est présent.

La topographie du site à l'étude est plane. Les cours d'eau les plus près du site à l'étude sont la rivière du Nord à 350 mètres à l'est ainsi que la rivière de l'Ouest à 450 mètres au nord-est.

Le zonage du site est classé industriel (In-213) et l'usage prévu est également industriel. Ainsi, les valeurs limites de l'annexe II (critère C) du *Règlement sur la protection et la réhabilitation des terrains* (RPRT) s'appliquent à ce site.

Le site est actuellement occupé par un bâtiment partiellement vacant. Des activités d'entreposage de véhicules et d'entreposage personnel y ont aussi lieu. Selon les documents obtenus dans le cadre de l'ÉES phase I, le site aurait été à vocation industrielle depuis environ 1925, lorsque Dominion Ayers Ltd s'est porté acquéreur du site. Des activités de traitement de bois et de fabrication de contreplaqué, listées à l'annexe III du RPRT ont eu lieu sur le site. Les activités industrielles se sont arrêtées vers 1975. Il a par la suite été utilisé pour de l'entreposage et de la distribution. Il est vacant depuis environ 2011.

Le site à l'étude a déjà été occupée par une usine de fabrication de contreplaqué et par une usine de traitement de bois, des activités listées à l'annexe III du RPRT. Puisqu'un changement d'usage en vertu de l'article 31.53 de la LQE est prévu, l'étude a été réalisée dans le but de répondre aux exigences de la section IV.2.1 de la LQE.

L'évaluation environnementale de site phase I a permis d'identifier les cinq éléments à préoccupation environnementale suivants :

- Présence de sols contaminés sur le terrain voisin à l'est
- Présence de voies ferrées ayant circulées sur le site
- Présence d'une usine de traitement du bois
- Présence d'une usine de fabrication de contreplaqués
- Présence probable de remblai à l'endroit des anciens bâtiments démolis

Afin de statuer sur l'absence de contamination ou dans le cas contraire, d'estimer les coûts de décontamination associés à la présence de contaminants à des niveaux supérieurs aux valeurs limites applicable du RPRT, il a été recommandé de procéder à une évaluation environnementale de site phase II pour l'ensemble de ces risques.

Des échantillons de sols ont été prélevés à partir de 41 forages intérieurs et extérieurs. Des échantillons d'eau souterraine ont également été prélevés à partir des 5 puits d'observation nouvellement installés.

Sur l'ensemble des échantillons analysés, un échantillon de sols a présenté un résultat supérieur aux valeurs limites de l'annexe II du RPRT pour les HAP. Cet échantillon a été prélevé à partir du forage F-18-42, à une profondeur comprise entre 0,08 et 0,76 mètre.

Notons que l'échantillon F-18-36-A a également présenté un résultat supérieur au critère C du Guide d'intervention pour le soufre. Ce paramètre n'est pas inclus aux annexes I et II du RPRT. Tel que recommandé par le MDDELCC (fiche technique 1 – gestion des sols contenant du soufre), un test de détermination du potentiel acidogène des sols (TDPAS) a été demandé pour cet échantillon. Le résultat du test s'est avéré négatif, ainsi l'échantillon n'est pas producteur d'acide. De ce fait, et selon les recommandations du Guide d'intervention, ces sols pourront rester en place.

Tous les autres échantillons analysés dans le cadre de cette ÉES phase II ont présenté des résultats inférieurs aux valeurs limites de l'annexe II du RPRT.

Aussi, un échantillon prélevé lors de la caractérisation préliminaire de décembre 2017 et janvier 2018 a présenté un résultat supérieur aux valeurs limites de l'annexe II du RPRT pour les métaux. Cet échantillon a été prélevé à partir du forage F-17-08 à une profondeur de 0,4 à 0,65 mètre.

Puisque la présente évaluation environnementale de site s'inscrira dans le cadre d'un changement d'usage en vertu de l'article 31.53 de la LQE et, étant donné que l'étude a révélé la présence de contaminants dont la concentration excède les valeurs limites réglementaires, une inscription par un Officier de la publicité foncière, d'un avis de contamination sur le registre foncier sera requise (article 31.58 de la LQE). Cet avis devra notamment contenir un résumé de l'étude de caractérisation, attesté par un expert visé à l'article 31.65 de la LQE. Une copie de l'avis certifié devra être transmise au ministre.

Ensuite, une déclaration de conformité ou un plan de réhabilitation, énonçant le détail des travaux de réhabilitation environnementale qui devront être entrepris, devra être transmis au ministre pour approbation (article 31.54 de la LQE).

Enfin, une réhabilitation environnementale des sols non conformes devra être exécutée. Nous estimons qu'un volume total de 498 m³ de sols (environ 896 tonnes métriques), dont la contamination dépasse les valeurs limites de l'annexe II, du RPRT pour les métaux ou HAP doit être excavé puis disposé hors du site. Ces sols seraient présents sur une superficie d'environ 692 mètres carrés, répartis en 2 secteurs, à des profondeurs variables comprise entre la surface et 1,22 mètre.

Dans le cas des eaux souterraines, puisque le puits d'alimentation en eau potable du site à l'étude a été condamné et puisque que les eaux souterraines du site ne seraient pas liées à un aquifère de classe I ou II, les résultats ont été comparés au critère de résurgence du Guide.

À l'exception des dioxines et furanes, tous les échantillons prélevés ont présenté des résultats inférieurs au critère de résurgence du Guide d'intervention. Les résultats obtenus sont également inférieurs au seuil d'alerte fixé à 50% du critère.

Notons toutefois, que des dépassements du critère d'eau de consommation ont été observés pour le benzo(a)pyrène (HAP), l'arsenic et le manganèse. Dans le cas du manganèse, il s'agit d'un critère d'ordre

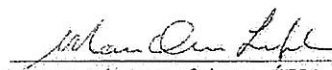
esthétique et des teneurs naturelles élevées sont souvent mesurées. Aucune action ne serait à prendre pour le manganèse. Dans le cas de l'arsenic et des HAP, puisque le puits d'alimentation a été condamné au printemps 2018, aucune action ne serait à prendre.

Dans le cas des dioxines et furanes, le résultat des puits PO-18-30, PO-18-33 et PO-18-53 ont présenté des résultats supérieurs au critère de résurgence de Guide d'intervention. Puisque le puits situé en amont hydraulique (PO-18-33) a présenté un résultat supérieur au critère, cela suggère que la contamination pourrait provenir du terrain voisin en amont, dont la contamination est connue. Cette hypothèse est soutenue par le fait qu'aucun échantillon de sol analysé pour les dioxines et furanes n'a présenté de résultat supérieur aux valeurs limites de l'annexe II du RPRT. Un seul échantillon a présenté un résultat supérieur aux valeurs limite de l'annexe I. Ce dernier est localisé au nord-est du site, soit dans le secteur dont les eaux souterraines s'écoulent vers le nord-est et où le résultat des eaux souterraines est inférieur au critère de résurgence et au seuil d'alerte.

Selon le Guide d'intervention, il est recommandé d'intervenir sur la source de contamination. Par contre, à la lumière des observations faites dans le cadre de cette étude et de l'ÉES phase II de 2011, il est permis de croire que la source de contamination serait sur le terrain voisin à l'est ayant aussi abrité l'usine de traitement de bois (créosotage) et dont la contamination des sols et des eaux souterraines en HAP et HP C₁₀-C₅₀ est connue.


Enfin, compte tenu que la contamination des eaux souterraines est située à la limite de la propriété en aval vers le sud et selon l'article 31.52 de la LQE, un avis au propriétaire du ou des fonds voisins devra être émis. Cet avis devra également être transmis au ministre.

Préparé par :



Marc-Olivier Lefebvre, ÉESA
Imasur Environnement

Contre signé par le Comparant :



Normand Lapierre
Gestion Normand Lapierre inc.

Formulaire de documentation pour la numérisation d'une réquisition effectuée selon l'article 2982.1 C.c.Q et dont l'original est conservé sur support papier¹.

Note : tous les champs doivent être remplis.

Renseignements sur la réquisition d'inscription	
Parties ou requérant, selon le type de réquisition :	<u>Gestion Normand Lapierre Inc.</u>
Date de réception de la signature de la dernière partie (excluant l'attestation) :	<u>26 juin 2018</u>
Lieu de réception de la signature de la dernière partie (excluant l'attestation) :	<u>Lachute, Québec</u>
Renseignements sur la numérisation	
Date de la numérisation : <u>26 juin 2018</u>	
Numériseur utilisé (marque, modèle) : <u>lexmark xm 7170</u>	
Logiciel de numérisation utilisé :	<input checked="" type="checkbox"/> Par défaut <input type="checkbox"/> Autre : _____
Garanties du procédé quant à la préservation de l'intégrité* :	<input checked="" type="checkbox"/> Par défaut <input type="checkbox"/> Autres (colorimétrie, résolution, qualité)

Je soussigné(e) certifie que :

- J'ai dressé la réquisition d'inscription présentée;
- La réquisition d'inscription originale est reproduite dans sa totalité. Elle comporte la même information que le document source (papier) et son intégrité est assurée;
- Les informations fournies dans ce formulaire sont exactes;
- J'ai été formellement habilité(e) à effectuer la manipulation sur les documents indiqués ci-dessus;
- Je m'engage à conserver le guide d'utilisation de mon numériseur et du logiciel de numérisation utilisé.

Je reconnais que le fait d'indiquer mon nom ci-dessous et d'apposer ma signature au moyen d'une bicle de signature a la même valeur juridique que si j'avais apposé ma signature manuscrite sur le formulaire.

Date (aaaa-mm-jj) : 2018-06-26

Prénom, nom, profession : Yves Sabourin, notaire

¹ Article 17, Loi concernant le cadre juridique des technologies de l'information (RLRQ), chapitre C-1.1

* Assurez-vous que le matériel et les logiciels utilisés sont au minimum de qualité standard et que vous avez utilisé les options par défaut pour garantir que vos reproductions sont de la meilleure qualité.

Signatures numériques

Yves Sabourin

Nom du signataire du document 23 948 891

Yves Sabourin

Nom du signataire du document joint 001

Yves Sabourin

Nom du signataire du document joint 002

Je certifie que la réquisition présentée le 2018-06-26 à 11:38 a été inscrite au Livre foncier de la circonscription foncière de Argenteuil sous le numéro 23 948 891.

Identification de la réquisition

Mode de présentation :	Avis	
Forme :	Sous seing privé	
Nature générale :	Avis de contamination	
Nom des parties :	Requérant	Gestion Normand Lapierre Inc., (propriétaire)