

29 JAN. 2015 13:00  
heure-minute  
21 323 458

AVIS

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

NO. 10 365

Le 28 janvier 2015

Avis de contamination

L'AN DEUX MILLE QUINZE,  
Le vingt-huit janvier  
(28-01-2015)

Devant M<sup>e</sup> Robert Blais, notaire à Sainte-Thérèse, province de Québec;

**COMPARAISSENT:**

LA COMPAGNIE EAGLE LUMBER LIMITÉE, société légalement constituée en vertu de la *Loi canadienne sur les sociétés par actions*, immatriculée au registre des entreprises (Québec), sous le numéro 1161243218, ayant son siège social au 435, boulevard Jean-Baptiste-Rolland Est, Saint-Jérôme, Québec, J7Z 4J4, représentée par Michel BOCK, président, dûment autorisé aux termes d'une résolution du conseil d'administration en date du vingt janvier deux mille quinze (20 janvier 2015) et dont copie demeure annexée aux présentes, après avoir été reconnue véritable et signée par le représentant en présence du notaire.

Ci-après appelée 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 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*, L.R.Q. c. Q-2.

**1. DÉSIGNATION DU TERRAIN**

Un terrain ayant front sur la rue Papineau, en la municipalité de Boisbriand, connu et désigné comme étant le lot numéro CINQ MILLIONS QUATRE CENT CINQUANTE ET UN MILLE SOIXANTE-DOUZE (5 451 072) du CADASTRE DU QUÉBEC, dans la circonscription foncière de Terrebonne.

Sans bâtisse.

(ci-après « l'immeuble »)

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

LA COMPAGNIE EAGLE LUMBER LIMITÉE (autrefois connue sous le nom de 143725 Canada Inc.) est propriétaire de l'Immeuble ci-dessus mentionné pour l'avoir acquis de Compagnie Montréal Trust, aux termes d'un acte de vente, reçu devant Me Raymond GRENIER, notaire, le vingt-sept novembre mil neuf cent quatre-vingt-cinq (27 novembre 1985) et publié au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Terrebonne, sous le numéro 726 366;

et l'adresse de son principal établissement au Québec est : 435, boulevard Jean-Baptiste-Rolland Est, Saint-Jérôme, province de Québec, J7Z 4J4.

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

Le terrain est situé dans la municipalité de Boisbriand et les utilisations suivantes : secteur à vocation mixte industriel, commercial et résidentiel, sont autorisées 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 intitulée « Résumé des Études de Caractérisation Phase I et Phase II », préparé par Donovan Experts-Conseils Inc., Réf. LVM : 025-P-0003526-0-01-001-01-SG-R-0001-00, Réf. QUALITAS : 18152-E2 et N/Réf. 14 1884, daté du treize août deux mille quatorze (13 août 2014), 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 Kevin DONOVAN, ingénieur, numéro d'identification : 209, en date du treize août deux mille quatorze (13 août 2014), dont copie conforme du formulaire d'attestation est annexée aux présentes, après avoir été reconnue véritable et signée pour identification par le comparant en présence du notaire soussigné.

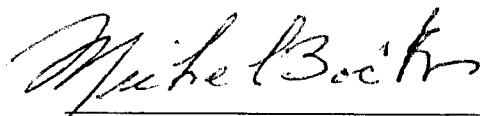
#### **5. MODALITÉ PARTICULIÈRE À L'AVIS DE CONTAMINATION**

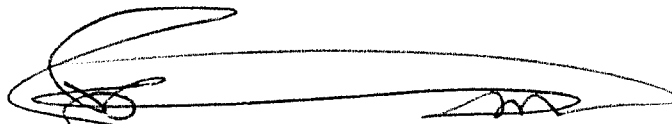
Le présent avis demeure en vigueur tant et aussi longtemps qu'un avis de décontamination n'a pas été inscrit sur le registre contre l'Immeuble, ou partie de celui-ci.

**DONT ACTE** à Sainte-Thérèse, sous le numéro **DIX MILLE TROIS**  
CENT SOIXANTE-CINQ -----  
( 10 365 ) des minutes du notaire soussigné.

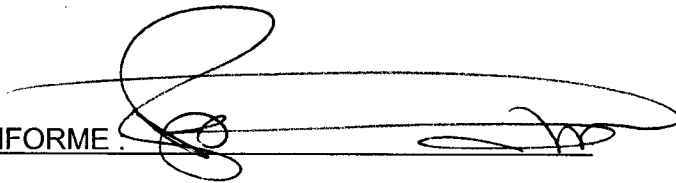
LECTURE FAITE, le comparant signe en présence du notaire soussigné.

LA COMPAGNIE EAGLE LUMBER LIMITÉE

  
\_\_\_\_\_  
par Michel BOCK

  
\_\_\_\_\_  
Robert Blais, notaire

COPIE CONFORME.

  
\_\_\_\_\_

## FORMULAIRE D'ATTESTATION

### RÉSUMÉ DE L'ÉTUDE DE CARACTÉRISATION

<b>1. LOCALISATION DU TERRAIN</b>	
Adresse : 520-580, avenue Papineau, Boisbriand, QC	
N <sup>os</sup> de lots : 3 006 300 ptie	Coordonnées : DEG.DEC.NAD83 Latitude : 73°49'34" Longitude : 45°37'21"
Nom du cadastre : Cadastre du Québec	
<b>2. IDENTIFICATION DU PROPRIÉTAIRE <input checked="" type="checkbox"/> OU DU LOCATAIRE <input type="checkbox"/></b>	
Nom : Monsieur Michel Bock	
Nom de l'entreprise : LA COMPAGNIE EAGLE LUMBER LIMITÉE	
Adresse : 435, boul. Jean-Baptiste-Rolland Est, Saint-Jérôme, Qc	Code postal : J7Z 4J4
N <sup>o</sup> de téléphone : 450-432-4004	N <sup>o</sup> de télécopieur : 450-432-4281
<b>3. IDENTIFICATION DU DOCUMENT ATTESTÉ</b>	
Titre : Résumé des Études de Caractérisation Phase I et Phase II	
Firme : DONOVAN EXPERTS-CONSEILS INC.	
Auteur : Kevin Donovan	Date : Le 13 août 2014

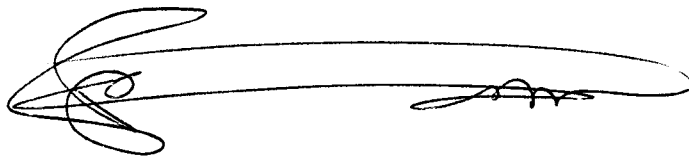
Après vérification, j'atteste que le résumé représente bien le contenu de l'étude de caractérisation et est conforme aux exigences du *Guide de caractérisation des terrains* du ministère du Développement durable, de l'Environnement et des Parcs.

<p style="text-align: center;">KEVIN DONOVAN</p> <p style="text-align: center;">Nom de l'expert (en lettres imprimées)</p> <p style="text-align: center;"> </p> <p style="text-align: center;">Signature de l'expert</p>	<p style="text-align: center;">209</p> <p style="text-align: center;">Numéro d'identification de l'expert</p> <p style="text-align: center;">18/8/14</p> <p style="text-align: center;">Date</p>
--	--

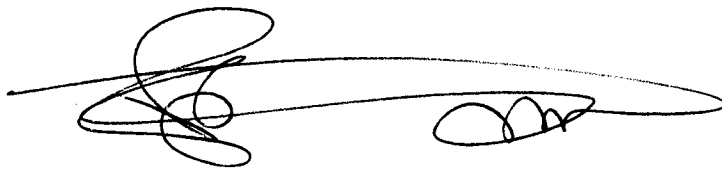
p. j. Résumé de l'étude de caractérisation

RECONNU VÉRITABLE ET SIGNÉ PAR  
LE(S) REPRÉSENTANT(S), EN PRÉ-  
SENCE DU NOTAIRE, POUR ÊTRE  
ANNEXÉ À LA MINUTE 10 365  
DU NOTAIRE SOUSSIGNÉ.

*Mike Bock*



**Vraie Copie, True Copy**



## FORMULAIRE D'ATTESTATION

### ÉTUDE DE CARACTÉRISATION

<b>1. LOCALISATION DU TERRAIN</b>	
Adresse : 520-580, avenue Papineau, Boisbriand, QC	
N <sup>os</sup> de lots : 3 006 300 ptie	Coordonnées : DEG.DEC.NAD83 Latitude : 73°49'34" Longitude : 45°37'21"
Nom du cadastre : Cadastre du Québec	
<b>2. IDENTIFICATION DU PROPRIÉTAIRE <input checked="" type="checkbox"/> OU DU LOCATAIRE <input type="checkbox"/></b>	
Nom : Monsieur Michel Bock	
Nom de l'entreprise : LA COMPAGNIE EAGLE LUMBER LIMITÉE	
Adresse : 435, boul. Jean-Baptiste-Rolland Est, Saint-Jérôme, Qc	Code postal : J7Z 4J4
N <sup>o</sup> de téléphone : 450-432-4004	N <sup>o</sup> de télécopieur : 450-432-4281
<b>3. IDENTIFICATION DU DOCUMENT ATTESTÉ</b>	
Titre : I- Évaluation Environnementale de Site Phase I. Propriété industrielle Lot n <sup>o</sup> 3 006 300 ptie du cadastre du Québec. 520 à 580, avenue Papineau, Boisbriand (Québec) (N/Réf. : 025-P-0003526-0-01-001-01-SG-R-0001-00); II – Caractérisation préliminaire phase II. Projet : Développement résidentiel projeté. Partie du lot 3 006 300. 520 à 580, avenue Boisbriand (Québec) (N/Réf. : 18152-E2); et, III- Campagne d'échantillonnage de l'eau souterraine. 520-580, avenue Papineau à Boisbriand, QC (N/Réf. : 14 1884)	
Firme : I- LVM II- GROUPE QUALITAS INC. III – DONOVAN EXPERTS-CONSEILS INC.	
Auteur : I- Philippe-Alexandre Charette et Daniel Tousignant II- Yves Peyrat III- Fallon Arcand Laliberté et Kevin Donovan	Date : I- 17 juillet 2013 II- 19 décembre 2013 III- 13 août 2014

J'atteste que l'étude de caractérisation de ce terrain a été réalisée conformément aux exigences du *Guide de caractérisation des terrains* du ministère du Développement durable, de l'Environnement et des Parcs.

26 juillet 2012



Ministère du  
Développement durable,  
de l'Environnement  
et des Parcs

Québec

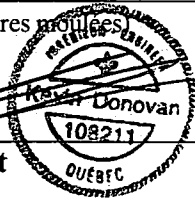
KEVIN DONOVAN

Nom de l'expert (en lettres majuscules)

209

Numéro d'identification  
de l'expert

Signature de l'expert



15/2/14

Date

p. j. Grille d'attestation pour une étude de caractérisation

RECONNU VÉRITABLE ET SIGNÉ PAR  
LE(S) REPRÉSENTANT(S), EN PRÉ-  
SENCE DU NOTAIRE, POUR ÊTRE  
ANNEXÉ À LA MINUTE 10 365  
DU NOTAIRE SOUSSIGNÉ.

*Michael Boock*

*[Signature]*

Vraie Copie, True Copy

*[Signature]*



# **D O N O V A N E X P E R T S - C O N S E I L S**

149B, rue Principale  
Saint-Sauveur, QC  
J0R 1R6  
Tél. : (450) 227-6177  
Télec. : (450) 227-5377  
Courriel : info@decenviro.com

## **RÉSUMÉ DES ÉTUDES DE CARACTÉRISATION PHASE I ET PHASE II**

### **LA COMPAGNIE EAGLE LUMBER LIMITÉE**

(520 à 580, avenue Papineau à Boisbriand, QC)

(Réf. LVM : 025-P-0003526-0-01-001-SG-R-0001-00, Réf. QUALITAS : 18152-E2 et N/Réf. 14 1884)

### **RÉSUMÉ DES ÉTUDES**

En juillet-2013, la firme LVM a été mandatée par la compagnie 9252-7670 QUÉBEC INC., acheteur, afin d'effectuer une Évaluation Environnementale de Site – Phase I de la propriété industrielle située au 520 à 580, avenue Papineau dans la Ville de Boisbriand (Réf. 025-P-0003526-0-01-001-SG-R-0001-00). Plus particulièrement, cette propriété, d'une superficie d'environ 17 700 m<sup>2</sup> correspond à une partie du lot 3 006 300 du Cadastre du Québec.

Lors de l'Évaluation Environnementale de Site (ÉES) - Phase I, réalisée par LVM en 2013, il a été identifié plusieurs activités à connotation polluante, soit un poste de distribution de carburant, un atelier d'usinage (SCIAN 332 71X), services de réparation et d'entretien de véhicules automobiles et de véhicules lourds (SCIAN 811 199) et un grossiste-distributeur de produits chimiques et autres fournitures agricoles (SCIAN 418 39X). La catégorie des activités anciennement réalisées à l'endroit de la propriété est inscrite à l'annexe III du Règlement sur la Protection et la Réhabilitation des Terrains Contaminés (RPRTC) du MDDELCC. Étant donné qu'il y a changement de vocation anticipée (de commerciale/industrielle à résidentielle), le Site est assujéti au Règlement sur la Protection et la Réhabilitation des Terrains (RPRT) et à la section IV.2.1 de la Loi sur la Qualité de l'Environnement.

L'ÉES-Phase I a aussi permis d'identifier un potentiel de contamination des sols et/ou de l'eau souterraine du Site dû à :

- *La présence d'activités industrielles sur la propriété à l'étude depuis plus de 40 ans. De nombreuses industries œuvrant dans des domaines variés (principalement le domaine du bois), un atelier de réusinage ainsi qu'un garage œuvrant dans la mécanique de camions ont été présents sur le Site au cours de cette période;*
- *La présence de plusieurs réservoirs pétroliers sur le site par le passé, soit quatre (4) réservoirs extérieurs hors-sol de mazout (deux (2) de 2 000 gallons et deux (2) de 1 000 gallons). Un réservoir souterrain de mazout dont la capacité et la localisation demeurent imprécises aurait également pu être présent sur le Site par le passé;*
- *La présence d'un ancien poste de ravitaillement jumelé à un réservoir souterrain de 2 000 gallons d'essence. Un réservoir de diesel relié à un poste de distribution aurait également été présent sur le Site. Sa position, sa capacité et le type de réservoir demeurent inconnus;*
- *La présence d'activité d'entreposage de diluant, de laque, de colorant ou autre liquide inflammable sur la propriété par le passé. La localisation précise de ses activités, qui auraient été effectuées en partie à l'extérieur, demeure inconnue;*
- *La présence d'indice de contamination par des produits pétroliers ou des substances huileuses près de deux (2) puisards de plancher, soit un dans le bâtiment n° 2 et un dans le bâtiment n° 3;*

## **D O N O V A N E X P E R T S - C O N S E I L S**

149B, rue Principale  
Saint-Sauveur, QC  
J0R 1R6  
Tél. : (450) 227-6177  
Télec. : (450) 227-5377  
Courriel : info@decenviro.com

---

- *La présence d'un ancien réservoir hors-sol de 750 gallons de colle à l'intérieur du bâtiment n° 1;*
- *La présence d'un réservoir pétrolier extérieur hors-sol de mazout de 1 000 gallons sur la propriété adjacente au sud du Site (voisin n° 2). Rappelons que cette propriété appartenait au même propriétaire par le passé;*
- *La présence de deux (2) anciens réservoirs d'herbicides sur la propriété voisine au sud du site à l'étude (voisin n° 2) par le passé. La capacité de ces réservoirs demeure inconnue; et,*
- *La présence de plusieurs activités industrielles dans le secteur à l'étude pouvant représenter une préoccupation environnementale pour le site.*

Dû aux conclusions et recommandations de l'ÉES-Phase I de LVM, une étude de caractérisation – Phase II (ÉES-Phase II) des sols et/ou de l'eau souterraine a été entamée par LE GROUPE QUALITAS (QUALITAS), et ce, en décembre 2013 (Réf. 18152-E2). Lors de l'étude de caractérisation, un total de seize (16) forages, treize (13) puits d'exploration et cinq (5) sondages manuels ont été réalisés sur le Site. Trois (3) des forages ont été transformés en puits d'observation de l'eau souterraine.

Selon les résultats analytiques obtenus provenant des sondages réalisés aux emplacements dévoilant le plus haut potentiel de contamination, les sols du Site ne respectaient pas les critères d'usage pour un site à vocation résidentiel. Plus particulièrement, il a été estimé qu'une superficie de 3 400 m<sup>2</sup> du Site contient des sols contaminés au-delà des valeurs limites de l'annexe I du RPRT.

Quant à l'eau souterraine, les résultats ont dévoilé des concentrations sous les valeurs limites du critère de *Résurgence dans les eaux de surface ou infiltration dans les égouts (RESIÉ)* et des valeurs limites du *Règlement 2008-47 de la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM)*, à l'exception des échantillons d'eau souterraine prélevés dans les puits d'observation PO-01 et PO-08A, pour le paramètre mercure.

Finalement, suite aux résultats analytiques obtenus dans le cadre de l'ÉES-Phase II de QUALITAS où une contamination de l'eau souterraine en mercure au-delà des valeurs limites du RESIÉ avait été identifiée, DONOVAN EXPERTS-CONSEILS INC. (DEC) a procédé à une Campagne d'échantillonnage de l'eau souterraine, et ce, en août 2014 (N/Réf. 14 1884).

Les résultats analytiques de cette campagne d'échantillonnage ont dévoilé des concentrations sous les valeurs limites du RESIÉ, du seuil d'alerte (fixé à 50 % RESIÉ) et des critères de résurgence à l'égout de la Ville (Règlement 2008-47 CMM), à l'exception du paramètre Métaux Lourds (cuivre, mercure et/ou zinc) où des concentrations légèrement supérieures aux critères du RESIÉ ont été obtenues, et ce, dans les trois (3) puits. Plus particulièrement, les échantillons prélevés à partir des puits F01 et F15 ont dévoilé des concentrations en Cuivre et/ou en Zinc au-delà des valeurs limites du seuil d'alerte (fixé à 50 % résurgence) et/ou au-delà des valeurs limites des critères de résurgence, mais inférieurs aux valeurs limites Règlement 2008-47 de la CMM et les échantillons F01 et F08A ont dévoilé des concentrations en mercure au-delà des valeurs limites des critères de résurgence, mais inférieur aux valeurs limites du Règlement 2008-47 de la CMM.

# D O N O V A N E X P E R T S - C O N S E I L S

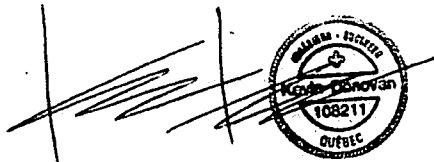
149B, rue Principale  
Saint-Sauveur, QC  
J0R 1R6  
Tél. : (450) 227-6177  
Télec. : (450) 227-5377  
Courriel : info@decenviro.com

Il importe de noter que selon la note n° 6 à l'Annexe II de la *Politique de protection des sols et de réhabilitation des terrains contaminés*, les critères du Cuivre et du Zinc augmentent avec la dureté de l'eau et les valeurs inscrites à l'Annexe II correspondent à une dureté de 50 mg/l. Selon les résultats analytiques obtenus, la dureté soluble des échantillons d'eau F01 et F15 sont 604 mg/l et 481 mg/l, respectivement. De par ce fait, il est de notre avis qu'aucune intervention supplémentaire n'est jugée nécessaire quant à ce dépassement.

Quant à la concentration de mercure répertorié dans les puits F01 et F08A, étant donné que les résultats respectent les valeurs limites du rejet à l'égout de la Ville de Boisbriand (Règlement 2008-47 de la CMM), soit le milieu récepteur, il est de notre avis qu'aucune intervention supplémentaire n'est jugée nécessaire quant à ce dépassement.

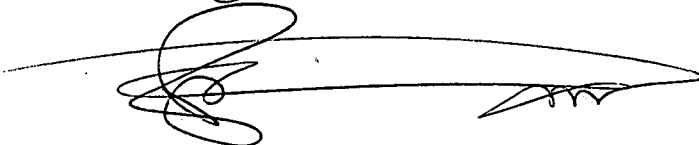
Ce résumé est attesté par Kevin Donovan, Ingénieur géologue en date du 13 août 2014, dont copie conforme du formulaire d'attestation est annexé.

## DONOVAN EXPERTS-CONSEILS INC.



Kevin Donovan, ing.

RECONNU VÉRITABLE ET SIGNÉ PAR  
LE(S) REPRÉSENTANT(S), EN PRÉ-  
SENCE DU NOTAIRE, POUR ÊTRE  
ANNEXÉ À LA MINUTE 10 365  
DU NOTAIRE SOUSSIGNÉ.



Vraie Copie, True Copy

