

Montréal, le 17 mai 2011

Monsieur Aimé Bensoussan
Le Groupe Sol-Roc
8225, rue Mayrand, suite 100
Montréal (Québec) H4P 2C7

REÇU 24 MAI 2011

N/Réf. : 7610-06-01-07791-10

**Objet : Demande de plan de réhabilitation – terrain désigné par les lots
1 868 002, 1 869 276 et 1 868 001**

Monsieur,

Nous avons bien reçu le 15 décembre 2010, votre demande d'approbation d'un plan de réhabilitation datée de décembre 2010. Le plan de réhabilitation présenté utilise les résultats d'une évaluation des risques toxicologiques et écotoxicologiques ainsi que des impacts à l'eau souterraine pour identifier des mesures de mitigation pour protéger les êtres humains, les autres espèces vivantes et l'environnement. Le Groupe technique d'évaluation (GTE), constitué de cinq personnes, s'est réuni et désire obtenir les informations ou précisions suivantes:

ADMINISTRATIVES

Le promoteur doit s'engager à entreprendre les démarches nécessaires auprès de la Ville de Montréal pour modifier le zonage qui permettra l'usage résidentiel. Si cette modification n'est pas obtenue, le promoteur doit s'engager à ne pas aménager d'infrastructures résidentielles.

Une séance d'information publique, conformément au deuxième alinéa de l'article 31,55, devra être organisée et les obligations prévues devront être réalisées.

Bureau de Montréal
5199, rue Sherbrooke Est, bureau 3860
Montréal (Québec) H1T 3X9
Téléphone : 514 873-3636
Télécopieur : 514 873-5662

Bureau de Laval
850, boulevard Vanier
Laval (Québec) H7C 2M7
Téléphone : 450 661-2008
Télécopieur : 450 661-2217

Bureau de Lanaudière
100, boulevard Industriel
Repentigny (Québec) J6A 4X6
Téléphone : 450 654-4355
Télécopieur : 450 654-6131

Bureau des Laurentides
300, rue Sicard, bureau 80
Sainte-Thérèse (Québec) J7E 3X5
Téléphone : 450 433-2220
Télécopieur : 450 433-1315

Courriel : brigitte.berube@mddep.gouv.qc.ca
Internet : www.mddep.gouv.qc.ca

Concernant l'avis préliminaire de restriction d'utilisation, nous désirons obtenir les informations suivantes :

- alinéa 4.1, première puce : de quels matériaux sains, revêtement bitumineux et sols propres parlez-vous (identifier ces surfaces sur un plan) (voir plan de réhabilitation alinéa 6, première puce)?
- Alinéa 4.2 : est-ce que le ciment époxyde est déjà en place? S'il y a bris de ciment époxyde, est-ce sur toute l'épaisseur de la dalle?
- Alinéa 4.3, ajouté : un minimum de 40 cm de sols propres (< A) devra être mis en place avant la mise en place de la dalle de béton.

CARACTÉRISATION

Le GTE demande le rapport complet attesté de la caractérisation complémentaire de 2009 (on ne trouve aucune information sur les sondages BH 17 à BH19)

Le GTE sollicite des informations supplémentaires relativement aux installations électriques. Y a-t-il eu présence d'équipements électriques contenant des huiles isolantes à l'intérieur ou à l'extérieur des bâtiments? Si oui, il convient de faire l'échantillonnage et l'analyse de BPC ou de justifier pourquoi il n'y a pas eu un tel échantillonnage.

Afin de bien cerner la caractérisation dans son ensemble, il est demandé de fournir des plans en coupe localisant sur la propriété les sols contaminés et les matières résiduelles (profondeur et volume) et ce, à l'extérieur et sous les bâtiments.

Compte tenu de l'ampleur de la contamination observée dans la cour extérieure du site et du fait qu'on a découvert de nouvelles zones de contamination et de nouveaux réservoirs au fur et à mesure qu'on excavait dans ces trois secteurs, le GTE demande des précisions supplémentaires (ou échantillonnage) pour certains endroits, soit le secteur situé entre les deux édifices et à l'est du forage F-7 ainsi qu'à la paroi ouest du 6650 Saint-Urbain, située entre les sondages TR-1 et TR-2. Pouvez-vous confirmer qu'il ne reste pas d'autres réservoirs souterrains en place et que la qualité des sols en place est inférieure aux valeurs limites de l'annexe I du RPRT.

Concernant la caractérisation des sols situés sous les bâtiments, aucun des forages intérieurs n'a démontré la présence de C₁₀-C₅₀ ou de solvants. Cependant, la présence de plusieurs réservoirs d'hydrocarbures résultant d'activités industrielles passées, laisse planer des doutes sur l'innocuité des sols. Il serait donc important d'avoir l'assurance du promoteur qu'il ne reste plus de contaminants potentiellement volatils comme des C₁₀-C₅₀ ou des solvants pour la protection de la santé des futurs résidents des condos.



VOLET TOXICOLOGIQUE

Le promoteur doit s'engager à intégrer l'information de la contamination du terrain dans toute offre d'achat.

Nous constatons que la population habitant les condos du terrain visé par la demande n'a pas été considérée. Comme il s'agit ici d'un projet résidentiel, nous demandons que des calculs soient refaits pour les futurs résidents afin d'estimer les niveaux de risques pour cette population en considérant l'état actuel de la contamination des sols sous les bâtiments.

VOLET ÉCOTOXICOLOGIQUE

Ajuster le texte pour que les informations soient cohérentes entre les sections 6.1.4.2, 6.3 et 6.4.2.2. quant à l'origine des valeurs toxicologiques de référence (VTR).

Identifier l'origine des VTR dans le tableau 13. Les VTR N2 ont été utilisées pour les plantes, les oiseaux et les mammifères. Pourquoi avoir utilisé les VTR N3 pour les invertébrés du sol? Fournir en annexe les études utilisées pour déterminer les VTR proposées. Préciser les VTR utilisées pour les mammifères, avant transformation lors de l'utilisation des VTR du CEAEQ

PLAN DE RÉHABILITATION

Nous désirons avoir des précisions en regard de l'utilisation résidentielle du terrain. Est-ce qu'il y aura des habitations au sous-sol? Y aura-t-il des stationnements au sous-sol? Le terrain extérieur sera-t-il aménagé en stationnements extérieurs et/ou en zones paysagées?

Est-ce que l'ensemble de la dalle de béton au sol, pour chaque bâtiment, se trouve sur un même niveau? Quel est l'état de ces dalles? Nous sommes particulièrement préoccupés par les sections de la dalle ayant une épaisseur d'environ 51 mm. Pouvez-vous confirmer que la dalle de béton de ces sections est durable (permanente) et conforme aux normes applicables pour l'usage prévu?

Fournir deux vues en coupe des bâtiments présentant l'épaisseur des dalles de béton et les matériaux sous-jacents.



À la réception des informations demandées, nous poursuivrons l'analyse de votre demande.

Recevez, Monsieur, nos meilleures salutations.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Yvon Goulet', with a stylized flourish at the end.

Yvon Goulet
Analyste
Pour le GTE

