

2009-03-04 10:55
Heure : minute15 992 600**AVIS DE CONTAMINATION**(Article 31.58 de la *Loi sur la qualité de l'environnement*, L.R.Q. c. Q-2)**CIRCONSCRIPTION FONCIÈRE
DE MONTRÉAL**

MONTRÉAL, ce vingt-troisième jour (23^e) jour de février de l'an deux mille neuf (2009).

COMPARAÎT : **LES TRICOTS MAIN INC.**, personne morale légalement constituée, ayant son siège social situé au 6666, rue Saint-Urbain, Bureau 400, Montréal (Québec) H2S 3H1 agissant aux présentes et représentée par monsieur Howard Sheldon Inhaber, Président, dûment autorisé aux présentes, tel qu'il le déclare;

(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 au registre foncier 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 réglementaires, 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-22.

1. DÉSIGNATION DU TERRAIN

Un emplacement situé à Montréal, connu et désigné comme suit :

- 1.1 le lot numéro UN MILLION HUIT CENT SOIXANTE-HUIT MILLE DEUX (1 868 002) du cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal, anciennement le lot 11-1893-1 du cadastre officiel du Village de Côte-Saint-Louis, circonscription foncière de Montréal; et
- 1.2 le lot numéro UN MILLION HUIT CENT SOIXANTE-NEUF MILLE DEUX CENT SOIXANTE-SEIZE (1 869 276) du cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal, anciennement connu comme étant une partie du lot 349 du cadastre officiel du Village de Côte-Saint-Louis, circonscription foncière de Montréal;

Avec bâtisses dessus érigées portant le numéro civique 6650, Rue Saint Urbain, Montréal, province de Québec, et

- 1.3 le lot numéro UN MILLION HUIT CENT SOIXANTE-HUIT MILLE UN (1 868 001) du cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal, anciennement le lot 11-1893-2 du cadastre

- 2 -

officiel du Village de Côte-Saint-Louis, circonscription foncière de Montréal; et

- 1.4 le lot numéro UN MILLION HUIT CENT SOIXANTE-NEUF MILLE DEUX CENT SOIXANTE-QUINZE (1 869 275) du cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal, anciennement le lot 12-78 du cadastre officiel du Village de Côte-Saint-Louis, circonscription foncière de Montréal;

Avec bâtisses dessus érigées portant le numéro civique 6666, Rue Saint Urbain, Montréal, province de Québec.

(ci-après « l'Immeuble »)

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

Le Comparant est locataire de l'Immeuble qu'il loue des propriétaires suivants :

- 2.1 Pour le numéro civique 6650, rue Saint Urbain, Montréal:
- A. Howard Sheldon Inhaber, résidant au 20 rue Finch, Dollard-des-Ormeaux (Québec) H9A 3G8; et
 - B. Heidi Joy Inhaber Berger, résidant au 56 Chemin Cleve, Hampstead (Québec) H3X 1A6.
- 2.2 Pour le numéro civique 6666, rue Saint Urbain, Montréal :
- A. Frances Shapiro Inhaber, résidant au 157 Chemin Finchley, Hampstead (Québec) H3X 3A3; et
 - B. LES INVESTISSEMENTS HELENJO Ltée, dont le siège social est situé au 350 7th Avenue S.W., 15th Floor, Calgary (Alberta) T2P 3N9.

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

Le terrain est situé dans la ville de Montréal et des utilisations commerciales sont autorisées sur ce terrain en vertu de la réglementation de zonage de cette ville.

4. RÉSUMÉ DE L'ÉTUDE DE CARACTÉRISATION

Le résumé ci-joint de l'étude de caractérisation environnementale intitulée « Étude de caractérisation environnementale - Phase II, Manufacture de vêtements, 6650 et 6666, rue Saint Urbain, Montréal, Québec » (référence no MO23762-E2), datée du 11 décembre 2008 » contresigné par le Comparant, fait partie intégrante du présent avis de contamination. Il contient les informations suivantes :

- 3 -

- 4.1 un énoncé de la nature des contaminants potentiellement présents dans le terrain et dont la concentration excède les valeurs limites réglementaires;
- 4.2 un bref historique des activités qui ont eu lieu sur l'Immeuble;
- 4.3 la superficie du terrain potentiellement occupée par les sols contaminés ainsi que la localisation et les volumes de ces sols en surface et en profondeur;
- 4.4 un énoncé de la nature et de l'importance des contaminants présents dans l'eau souterraine, s'il en est;
- 4.5 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 Monsieur Raymond Morel en date du 11 décembre 2008 dont une copie du formulaire d'attestation dûment complété est annexée au présent avis.

5. MODALITÉ PARTICULIÈRE À L'AVIS DE CONTAMINATION

Le présent avis de contamination demeure en vigueur tant et aussi longtemps, selon le cas :

- 5.1 qu'un avis de décontamination n'est pas inscrit sur le registre foncier contre l'Immeuble, ou partie de celui-ci; ou
- 5.2 qu'un nouvel avis énonçant des modifications au présent avis de contamination n'est pas inscrit sur le registre foncier contre l'Immeuble ou partie de celui-ci.

- 4 -

**EN FOI DE QUOI, LE COMPARANT A SIGNÉ À MONTRÉAL CE
23 février 2009.**

LES TRICOTS MAIN INC.

Par : 
Howard Sheldon Inhaber

ATTESTATION

Je, soussignée, Florence Dagicour, avocate, atteste que :

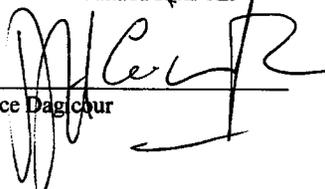
1. J'ai vérifié l'identité, la qualité et la capacité du Comparant;
2. Le document traduit la volonté exprimée par le Comparant; et
3. Le document est valide quant à sa forme.

Attesté à Montréal, province de Québec, ce vingt-troisième (23^e) jour de février de l'an deux mille neuf (2009).

Nom : Florence Dagicour

Qualité : Avocate

Adresse : Tour de la Bourse, Bureau 3700, C.P. 242,
800 Place Victoria, Montréal (Québec)
Canada H4Z 1E9


Florence Dagicour

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

Québec

FORMULAIRE D'ATTESTATION

RÉSUMÉ DE L'ÉTUDE DE CARACTÉRISATION

1. LOCALISATION DU TERRAIN	
Adresse : 6650 et 6666 rue St-Urbain, Montréal, Québec	
N ^{os} de lots : lots nos 1 868 002 et 1 869 276 (6650) et lots nos 1 868 001 et 1 869 275 (6666)	Coordonnées : DEG.DEC.NAD83 Latitude : 45°31'49,08" Nord Longitude : 73°36'50,40" Ouest
Nom du cadastre : Cadastre officiel de la province du Québec	
2. IDENTIFICATION DU PROPRIÉTAIRE <input checked="" type="checkbox"/> OU DU LOCATAIRE <input type="checkbox"/>	
Nom : Howard Inhaber, Heidi Inhaber, Francis Shapiro	
Nom de l'entreprise : Helenjo Investments Ltd.	
Adresse : 6666 rue St-Urbain, Montréal, Québec	Code postal : H2S 3H1
N ^o de téléphone : 514-747-1724	N ^o de télécopieur : 514-747-7997
3. IDENTIFICATION DU DOCUMENT ATTESTÉ	
Titre : Résumé de l'étude de caractérisation environnementale, Manufacture de vêtements, 6650 et 6666, rue Saint-Urbain, Montréal, Québec.	
Firme : Inspec-Sol inc.	
Auteur : Raymond Morel et Dominique Lebeau	Date : 11 décembre 2008

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;"><u>RAYMOND MOREL</u></p> <p style="text-align: center;">Nom de l'expert (en lettres moulées)</p> <hr style="border: none; border-top: 1px solid black;"/> <p style="text-align: center;">Signature de l'expert</p>	<p style="text-align: center;">156</p> <p style="text-align: center;">Numéro d'identification de l'expert</p> <hr style="border: none; border-top: 1px solid black;"/> <p style="text-align: center;">11 du 08</p> <p style="text-align: center;">Date</p>
---	--

p. j. Résumé de l'étude de caractérisation



INSPEC-SOL INC. 4600, boul. de la Côte-Vertu, Montréal (Québec) H4S 1C7 • Tél. : (514) 333-5151 • Téléc. / Fax : (514) 333-4674 • SMQ ISO 9001 : 2000

Référence no M023762-E2

Montréal, le 11 décembre 2008

Monsieur Michael Matthews
Le Groupe Shapiro
800, place Square Victoria
Bureau 440, C.P. 284
Montréal (Québec)
H4Z 1E8

Objet : Résumé de l'étude de Caractérisation environnementale- phase II
Manufacture de vêtements
6650 et 6666, rue Saint-Urbain
Montréal, Québec

Monsieur,

Les services techniques d'Inspec-Sol inc. (**Inspec-Sol**) ont été retenus par le Groupe Shapiro (ci-après nommé le « Client »), représentée par Monsieur Michael Matthews, afin d'effectuer la caractérisation environnementale - phase II des sols et de l'eau souterraine d'une propriété à vocation industrielle située aux adresses civiques nos 6650 et 6666, rue Saint-Urbain, à Montréal, Québec. Les propriétaires actuels du site sont Messieurs Howard Inhaber, et Francis Shapiro ainsi que Madame Heidi Inhaber de la firme Helenjo Investments Ltd. et ce, depuis le 7 novembre 1984.

La Propriété est située sur le coin sud-ouest de l'intersection des rues Saint-Urbain et Saint-Zotique Ouest, dans la Ville de Montréal, Québec. Elle est entourée à l'est par la rue Saint-Urbain, au nord par la rue Saint-Zotique Ouest, à l'ouest par l'avenue de l'Esplanade et au sud par la rue Beaubien Ouest. Le bâtiment présent dans la portion sud du Site porte l'adresse civique no 6650, rue Saint-Urbain et correspond légalement aux lots nos 1 868 002 et 1 869 276 du cadastre officiel de la Province du Québec, anciennement les lots 11-1893-1 et 349 Ptie du cadastre officiel du Village de Côte-Saint-Louis, dans la circonscription foncière de Montréal.

Le bâtiment présent dans la portion nord du Site porte l'adresse civique no 6666, rue Saint-Urbain et correspond légalement aux lots nos 1 868 001 et 1 869 275 du cadastre officiel de la Province du Québec, anciennement les lots 11-1893-2 et 12-78 du cadastre officiel du Village de Côte-Saint-Louis, dans la circonscription foncière de Montréal. Les coordonnées du centre approximatif du Site sont 73°36'50,40'' de longitude ouest et 45°31'49,08'' de latitude nord.



Référence no M023762-E2

2

Ce qui correspond en coordonnées MTM (NAD 83, fuseau 8) à X = 295 930 m E et Y = 5 043 387 m N. La Propriété est située dans un terrain zoné I2C (Industrie faible), C7A et C1(2)C (Commerce). Elle possède une forme irrégulière couvrant une superficie de 13 242,2 m² et elle est située dans une zone urbaine développée à vocation mixte, soit résidentielle, commerciale et industrielle légère.

Selon le *Règlement sur la protection et la réhabilitation des terrains* (RPRT) du ministère du Développement durable, de l'Environnement et des Parcs du Québec (MDDEP) et les recherches effectuées à partir du «*Système de classification des industries de l'Amérique du Nord*» (SCIAN) de Statistique Canada (2004), les activités historiques effectuées sur le site par la compagnie Brandram Henderson Ltd. (SCIAN no 3255 – Fabrication de peintures et de revêtements et d'adhésifs) sont des activités désignées à l'annexe III du RPRT du MDDEP (2003).

Les travaux de chantier ont été effectués entre le 10 octobre (visite du site et services souterrains) et le 21 novembre 2008 (fin des travaux de sondage, échantillonnage de l'eau et arpentage final), sous la supervision constante d'un géologue de chantier d'Inspec-Sol. Ces travaux comprenaient l'exécution de douze (12) sondages manuels (F-1 à F-6, F-8, F-14, F-16, F-18 à F-20) à l'intérieur au sous-sol des deux bâtiments industriels, de douze (12) forages stratigraphiques (F-7, F-9, F-10, F-11, F-12, F-13, F-15, F-17, F-21, F-22, F-23 et F-24) à l'extérieur deux bâtiments industriels, à l'installation de trois (3) puits d'observation de l'eau souterraine, l'échantillonnage des sols et de l'eau souterraine, la réalisation d'essais de perméabilité et la réalisation d'un relevé topographique.

Au total, vingt-trois (23) échantillons ponctuels de sols et 3 duplicatas de terrain, soit un (1) ou deux (2) échantillons provenant de chacun des sondages, ont été sélectionnés et soumis à des analyses chimiques pour le dépistage de l'un ou de plusieurs des paramètres suivants: hydrocarbures pétroliers (C₁₀ à C₅₀), hydrocarbures aromatiques polycycliques (HAP), treize (15) métaux (aluminium, arsenic, baryum, cadmium, cobalt, chrome, cuivre, mercure, plomb, manganèse, molybdène, sélénium, titane, strontium et zinc), composés organique volatils (COV), cyanures totaux, composés phénoliques (phénols), éthylène glycol, phtalates et nitrobenzènes. De plus, trois (3) échantillons de matières résiduelles provenant des sondages nos F-13, F-15 et F-24 ont été analysés pour le dépistage des paramètres listés à l'article 3 du *Règlement sur les Matières Résiduelles Dangereuses* (RMD) du MDDEP et à l'article 30 du *Règlement sur les Déchets Solides* (RDS) du MDDEP.

Selon l'article no 1 du *Règlement sur la protection des sols et la réhabilitation des terrains* (RPRT) du MDDEP, les valeurs de l'annexe II (critère C) sont les limites acceptables pour des terrains dont le zonage est commercial et/ou industriel.

La classification environnementale des sols des échantillons en fonction des résultats des analyses chimiques réalisés et des critères génériques de la *Politique* est la suivante:



Référence no M023762-E2

3

Classification environnementale des sols selon les critères génériques

Sondage no	Éch. no	Prof. (m)	Paramètres analysés								
			C ₁₀ à C ₅₀	HAP	Métaux	COV	Plomb	CS	Éthyl-Phénol	Nitro-Phénol	Phthalates
Intérieur du bâtiment (666, rue St-Denis)											
F-1	CFE-1	0,18-0,61	< A	< A	< A	---	---	< A	---	---	---
F-2	CFE-3	122-1,83	< A	B-C	---	< A	< A	---	< A	---	< A
F-3	CFE-1	0,20-0,61	< A	A-B	B-C	---	---	---	---	---	---
F-4	CFE-1	0,23-0,61	< A	---	B	---	---	< A	---	---	---
F-5	CFE-2	0,61-0,88	< A	B-C	A-B	---	---	---	---	< A	---
F-6	CFE-4	1,83-2,32	< A	A-B	---	< A	< A	---	< A	---	< A
F-14	CFE-2	0,61-1,07	< A	A-B	---	< A	---	---	---	---	---
Intérieur du bâtiment (6650, rue St-Urbain)											
F-8	CFE-1	1,14-1,44	< A	< A	---	---	---	---	---	---	---
F-16	CFE-2	0,24-0,61	< A	< A	---	< A	---	---	---	< A	---
F-18	CFE-1	0,18-0,46	< A	---	>C	< A	---	---	---	---	---
F-19	CFE-2	0,61-1,22	---	A-B	B-C	---	---	---	---	---	---
F-20	CFE-1	0,18-0,56	< A	---	>C	---	---	---	---	---	---
Extérieur des bâtiments (cour arrière, anciens bâtiments, voie du CFE)											
F-7	CFE-4	1,42-2,44	---	>C	>C	---	---	---	---	< A	---
F-9	CFE-1	0,31-1,52	< A	A-B	< A	---	---	< A	< A	---	---
F-10	CFE-5	1,67-2,44	< A	B-C	A-B	< A	< A	---	---	---	< A
F-11	CFE-2	0,61-1,22	---	A-B	A-B	---	---	< A	---	---	---
F-12	CFE-2	0,61-1,22	< A	< A	< A	---	---	---	---	---	---
F-13	CFE-2	0,61-1,22	< A	---	---	---	---	---	< A	< A	---
F-17	CFE-2	0,17-1,22	< A	A-B	>C*	---	---	---	---	---	---
F-21	CFE-2	0,61-1,22	< A	< A	A-B	---	< A	< A	< A	---	---
F-22	CFE-2	0,61-1,22	< A	A-B	A-B	---	< A	< A	---	< A	---
F-23	CFE-2	0,61-1,22	< A	A-B	A-B	---	< A	---	---	---	---
F-23	CFE-4	1,83-2,44	>C	A-B	< A	< A	A-B	---	---	---	< A

---: non analysé

>C*: supérieur aux valeurs limites de l'annexe I du RESC

D'après les résultats de la présente étude, des sols classés supérieurs aux critères génériques «C» de la Politique soit aux valeurs limites de l'annexe II du RPRT ont été identifiés dans des échantillons prélevés entre 1,42 m et 2,44 m de profondeur dans le sondage no F-7 (HAP, plomb: 3800 mg/kg), entre 0,18 m et 0,46 m dans le sondage no F-18 (plomb: 1000 mg/kg), entre 0,18 m et 0,56 m de profondeur dans le sondage no F-20 (plomb: 3400 mg/kg) et entre 1,83 m et 2,44 m dans le sondage no F-23 (hydrocarbures C₁₀ à C₅₀).



Référence no M023762-E2

4

De plus, des sols classés supérieurs aux valeurs limites de l'annexe I du *Règlement sur l'enfouissement des sols contaminés* (RESC) du MDDEP ont été identifiés dans l'échantillon prélevé entre 0,17 m et 1,22 m de profondeur dans le sondage no F-17 (plomb: 45 000 mg/kg). Ces sols ne sont pas considérés acceptables d'un point de vue environnemental pour un terrain dont le zonage est commercial et/ou industriel.

De plus, des horizons de scories et de mâchefer ont été rencontrés dans la couche de remblai des sondages nos F-13, F-15 et F-24. Les résultats des analyses chimiques des lixiviats réalisés sur les débris retrouvés dans l'échantillon no F-13 CFE-2 sont supérieurs aux normes de l'article 30 du *Règlement sur les déchets solides* (RDS) pour le plomb (0,45 mg/L) et le zinc (1,4 mg/L). De plus, les résultats obtenus sur les lixiviats des débris retrouvés dans l'échantillon no F-15 CFE-3 sont supérieurs aux normes de l'article 30 du RDS pour les composés phénoliques (0,08 mg/L), le plomb (0,35 mg/L) et le zinc (7,3 mg/L). De plus, la teneur en plomb (4,7 mg/L) du lixiviat des débris retrouvés dans l'échantillon no F-24 CFE-2 est supérieure à la norme de l'article 30 du RDS.

Ainsi, l'horizon de débris rencontré entre 0,56 m et 3,20 m de profondeur dans le sondage no F-13, l'horizon répertorié entre 1,30 m et 2,00 m dans le sondage no F-15 ainsi que l'horizon de débris observé entre 0,37 m et 2,20 m de profondeur dans le sondage no F-24 peuvent être classés comme des déchets spéciaux.

Afin de réhabiliter les sols du site, environ 540 m³ de sols classés supérieurs aux critères «C» (annexe II du RPRT) et 50 m³ de sols classés supérieurs aux valeurs limites de l'annexe I du RESC du MDDEP devront être excavés et gérés hors site selon les dispositions de la *Grille* du MDDEP afin que les sols du site soient d'une qualité environnementale acceptable pour un zonage commercial et/ou industriel. De plus, les horizons de mâchefer répertoriés dans les sondages nos F-13, F-15 et F-24 dont le volume total est estimé à 779 m³ devront être gérés hors site comme des déchets spéciaux.

Selon la base de données du « Système d'information hydrogéologique » du MDDEP (2006), aucun puits voué à l'eau potable aurait été aménagé dans un rayon de 1 000 mètres entourant la Propriété. Il est à noter que l'usage de l'eau souterraine dans un rayon de 1 km du site peut être défini comme un aquifère de classe III car l'aquifère ne constitue pas une source d'alimentation en eau. Le premier récepteur potentiel de l'eau souterraine qui quitte le site, est le réseau d'égout pluvial ou sanitaire municipal. Selon les données obtenues, les concentrations en composés organiques volatiles (COV) provenant de l'eau souterraine du puits d'observation no PO-7 sont non-détectées et ainsi inférieures aux critères d'eau souterraine *Résurgence dans les eaux de surface ou infiltration dans les égouts* de la *Politique* du MDDEP.

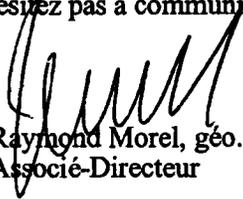


Référence no M023762-E2

5

Nous espérons le tout à votre entière satisfaction. N'hésitez pas à communiquer avec nous pour de plus amples renseignements.


Dominique Lébeau, M.Sc. géochimiste


Raymond Morel, géo. M.B.A.
Associé-Directeur

INSPEC-SOL INC.

DL/sf