

ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE DE SITE PHASE I

Propriété située au
5419, avenue Pierre-Dansereau,
Salaberry-de-Valleyfield (Québec)

VERSION FINALE

PRÉPARÉ POUR :

Monsieur Didier Houle
Les Entreprises Lalonde et Brient inc.
190, chemin Saint-François-Xavier
Delson (Québec)
J5B 1X9

PRÉPARÉ PAR :



Caroline Bleau, géog. M.Sc.
Chargée de projets

DISTRIBUTION :

- 1 copie numérisée, Les Entreprises Lalonde & Brient inc.
- 1 copie numérisée, Terrapex Environnement

VÉRIFIÉ PAR :



Patrick Berthiaume
Directeur de projets

1er mars 2019
PROJET N° CM4904.0

Registre des émissions et révisions	
Date	Description
1 ^{er} mars 2019	Version préliminaire
15 mars 2019	Version finale

ÉQUIPE DE PROJET

Environnement

Chargée de projets Caroline Bleau, géog. M.Sc.
Réviseur Patrick Berthiaume

Équipe technique

Dessinatrice Michèle Martin

Sous-traitants :

Recherche de titres Services Messa-Rec inc.

TABLE DES MATIÈRES

	PAGE
1.0 INTRODUCTION	1
1.1 Mandat.....	1
1.2 Objectifs.....	1
1.3 Méthodologie	1
1.4 Portée et limitations	2
2.0 DESCRIPTION DE LA PROPRIÉTÉ	4
2.1 Localisation et description générale	4
2.2 Description physique de la propriété	5
2.2.1 Géologie/stratigraphie régionale.....	5
2.2.2 Hydrogéologie régionale.....	5
2.2.3 Hydrologie locale.....	7
2.2.4 Descriptif écologique	7
2.3 Activités à l'endroit de la propriété	7
2.4 Activités à l'endroit des terrains adjacents.....	7
3.0 RECHERCHE HISTORIQUE ET DOCUMENTAIRE	9
3.1 Recherche de titres.....	9
3.2 Photographies aériennes et images satellite	9
3.3 Dossiers sur l'utilisation du terrain.....	11
3.3.1 Plans d'assurance-incendie.....	11
3.3.2 Groupement technique des assureurs du Canada.....	11
3.3.3 Plans d'utilisation des sols et atlas	11
3.3.4 Annuaire de ville.....	12
3.4 Cartes topographiques.....	12
3.5 Dossier d'entreprise	12
3.6 Données réglementaires.....	13
3.6.1 Listes et inventaires de sites répertoriés.....	13
3.6.2 Demandes d'accès à l'information	14
3.7 Données provenant d'études antérieures.....	15
3.8 ENTREVUES.....	17
4.0 RÉSULTATS DE LA VISITE DE LA PROPRIÉTÉ	18
4.1 Description du site	18
4.2 Observations et préoccupations environnementales	18
4.3 Substances demandant une attention spéciale	20
4.3.1 Radon	21
5.0 SYNTHÈSE	22
5.1 Sommaire de l'historique.....	22
5.2 Analyse des risques environnementaux.....	23
6.0 CONCLUSIONS ET RECOMMANDATIONS	24
7.0 RÉFÉRENCES	25

8.0 QUALIFICATION DES ÉVALUATEURS..... 28

LISTE DES ANNEXES

ANNEXE 1	Figures
ANNEXE 2	Reportage photographique
ANNEXE 3	Documents consultés
ANNEXE 4	Recherche de titres et index aux immeubles
ANNEXE 5	Correspondances

LISTE DES CARTES

Carte 1	Emplacement des puits/forages énumérés dans la base de données du SIH
----------------	---

LISTE DES FIGURES

FIGURE 1	Plan de localisation
FIGURE 2	Plan du site

LISTE DES TABLEAUX INSÉRÉS AU TEXTE

TABLEAU A	Description générale du site.....	4
TABLEAU B	Sommaire des photographies aériennes.....	10
TABLEAU C	Observations et préoccupations environnementales.....	19

LISTE DES ACRONYMES ET SIGLES

ACNOR :	Association canadienne de normalisation
BAnQ :	Bibliothèque et Archives nationales du Québec
BPC :	Biphényles polychlorés
CDPNQ :	Centre de données sur le patrimoine naturel du Québec
CEAEQ :	Centre d'expertise en analyse environnementale du Québec
CIC :	Canards illimités Canada
Csa :	Association canadienne de normalisation
DSRI :	Répertoire des dépôts de sols et de résidus industriels
ÉES :	Évaluation environnementale de site
ICTH :	Inventaire canadien des terres humides
GTC :	Répertoire des terrains contaminés
HAP :	Hydrocarbures aromatiques polycycliques
HP C₁₀-C₅₀ :	hydrocarbures pétroliers C ₁₀ -C ₅₀
LQE :	Loi sur la qualité de l'environnement
MELCC¹ :	Ministère de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques
MERN :	Ministère de l'Énergie et des Ressources naturelles
MIUF :	Mousse isolante d'urée-formaldéhyde
RBQ :	Régie du bâtiment du Québec
RESC :	Règlement sur l'enfouissement des sols contaminés
RMD :	Règlement sur les matières dangereuses
RPRT :	Règlement sur la protection et la réhabilitation des terrains
RTC :	Répertoire des terrains contaminés
SACO :	substances appauvrissant la couche d'ozone
SCIAN :	Système de classification des industries de l'Amérique du Nord
SCTC :	Secrétariat du Conseil du Trésor du Canada
SIH :	Système d'informations hydrogéologiques
SIGÉOM :	Système d'information géominière du Québec
Terrapex :	Terrapex Environnement Ltée

¹ Afin d'alléger le texte, l'utilisation de l'abréviation MELCC qui réfère au présent ministère de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques désigne aussi les appellations antérieures du ministère soit, du MENVIQ (1974-1994), du MEF (1994-1998), du MENV (1998-2005), du MDDEP (2005-2012), du MDDEFP (2012-2014) et du MDDELCC (2014-2018).

1.0 INTRODUCTION

1.1 Mandat

Dans le contexte d'une transaction immobilière, *Terrapex Environnement Ltée* (Terrapex) a été mandatée par Monsieur Didier Houle, de la compagnie *Les Entreprises Lalonde & Brient inc.* en janvier 2019 pour effectuer une évaluation environnementale de site (ÉES) Phase I, à l'endroit de la propriété située au 5419, Pierre-Danserau, Salaberry-de-Valleyfield, Québec, ci-après appelée « la propriété » ou « le site ».

Il est à noter que Terrapex :

- N'a aucun lien ou intérêt direct ou indirect, présent ou futur, financier ou autre, dans la propriété;
- N'a aucun lien avec la partie négociant l'opération immobilière;
- N'a aucun lien avec les personnes investies des pouvoirs de décision en matière d'octroi de crédit ou de placement.

1.2 Objectifs

L'objectif principal de l'étude était de réaliser une évaluation environnementale de la propriété en mettant en évidence des préoccupations pouvant ou ayant pu affecter la qualité de l'environnement à l'endroit même de la propriété au cours des années. Ainsi, les objectifs étaient :

- D'évaluer la condition environnementale de l'ensemble de la propriété;
- D'identifier les activités présentes et/ou antérieures ayant lieu ou ayant eu lieu sur la propriété, ainsi que les activités en cours au voisinage de celle-ci, qui ont pu avoir un impact environnemental potentiel sur la propriété.

1.3 Méthodologie

L'ÉES Phase I a été effectuée, dans l'ensemble, conformément aux principes de la norme Z768-01 *Évaluation environnementale de site, phase I* (août 2002) de l'Association canadienne de normalisation (ACNOR) et en vertu du *Guide de caractérisation des terrains* rédigé en 2003 par le ministère de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques du Québec (MELCC), en fonction des informations et des données de base disponibles.

De façon plus spécifique, les activités de l'ÉES Phase I ont comporté une revue historique de la propriété, une visite et un examen de la propriété, des observations sur les activités actuelles des terrains adjacents et une revue de l'information auprès des autorités réglementaires.

Les travaux suivants ont été réalisés au cours de la présente étude :

- Une revue des photographies aériennes et images satellite disponibles (*Google Earth*, *Info-Sols* du MAPAQ, *La Géomathèque*, archives numériques de l'Université Laval);
- Une revue des informations à caractères historique (cartes topographiques, titres de propriété, plans d'assurance-incendie);
- Une revue des informations géologique et hydrogéologique à partir de la documentation disponible (rapports gouvernementaux, cartes);
- Une reconnaissance du site et de ses environs;
- Des entretiens téléphoniques et entrevues avec différentes personnes ressources;
- Une vérification des registres du MELCC, relativement à l'inventaire des terrains contaminés (GTC), et autres inventaires de lieux répertoriés.

Les travaux de l'ÉES Phase I ont également comporté des demandes d'accès à l'information auprès des autorités réglementaires afin d'établir s'il existe des informations à caractère environnemental relativement à la propriété à l'étude. Les agences suivantes ont été contactées à cet effet :

- Le MELCC;
- La Ville de Salaberry-de-Valleyfield.

Les éléments suivants n'ont pas fait partie de la présente étude :

- Évaluation des procédures et/ou des programmes de santé et sécurité et/ou des programmes de gestion sécuritaire des matériaux *Occupational Health and Safety*;
- Évaluation structurale et/ou relevant du domaine de l'ingénierie.

1.4 Portée et limitations

Ce rapport a été préparé à l'intention du client identifié dans ce document et de ses représentants. Toute utilisation de ce rapport par un tiers et toute décision prise à partir de ce rapport ou basée sur une de ses conclusions demeurent la responsabilité de ce tiers.

Terrapex n'acceptera aucune responsabilité pour des dommages causés à un tiers suite à une décision prise ou à une action basée sur le présent rapport. Les données factuelles et les interprétations contenues dans ce document se rapportent spécifiquement au projet décrit dans ce rapport et à la propriété à l'étude, et ne s'appliquent à aucun autre projet ou site ni ne peuvent être extrapolées aux terrains contigus à la propriété, à moins d'avis contraire émis dans le présent rapport.

La présente évaluation environnementale a été effectuée, dans l'ensemble, conformément aux spécifications applicables de la norme CSA Z768-01 de la CSA, en fonction des informations et données de base disponibles. Les conclusions qui sont présentées dans ce rapport sont basées sur le meilleur jugement du ou des évaluateurs, compte tenu des normes environnementales en vigueur et des conditions physiques dans lesquelles se trouvait la propriété lors de l'inspection.

L'interprétation des données et des résultats contenus dans ce rapport est fondée, au meilleur de notre connaissance, sur les informations obtenues lors de l'enquête historique, de l'analyse des documents consultés et de l'inspection de la propriété au moment où elles ont été obtenues. Les résultats pourraient s'avérer différents si des activités polluantes se produisent sur la propriété ou sur des propriétés voisines après la date de rédaction du présent rapport. Sauf si autrement spécifié, les travaux réalisés dans le cadre de la présente évaluation environnementale n'ont pas comporté les recherches de titre et l'examen des rôles d'évaluation des terrains localisés au voisinage de la propriété.

L'historique du site à l'étude est basé sur des informations fournies par diverses parties, telles que les instances gouvernementales (fédérale, provinciale et municipale) ainsi que les personnes consultées et identifiées dans le texte du document. Ces informations n'ont fait l'objet d'aucune vérification indépendante, sous réserve des mentions spécifiques faites dans le présent rapport, et Terrapex ne peut en garantir l'exactitude. Malgré que toutes les informations pertinentes aient été demandées aux instances précitées, Terrapex ne peut garantir que toutes ces informations ont effectivement été obtenues dans tous les cas et n'acceptera aucune responsabilité pour des dommages subis, lesquels auraient pu être évités si les informations demandées avaient été fournies.

Il est à noter que lors de la visite, la neige recouvrait les surfaces extérieures, masquant ainsi potentiellement certains indices.

2.0 DESCRIPTION DE LA PROPRIÉTÉ

2.1 Localisation et description générale

Le tableau ci-dessous présente la description générale de la propriété. Afin de faciliter la lecture du texte, l'autoroute 530 sera considérée d'orientation est-ouest. Un plan de localisation et un plan du site sont joints en annexe 1. Un reportage photographique est inséré à l'annexe 2.

TABLEAU A Description générale du site

Propriétaire	Les Entreprises Lalonde & Brient inc.
Adresse	5419, avenue Pierre-Dansereau, Salaberry-de-Valleyfield (Québec)
Lots et cadastre	Lot 6 101 918 du cadastre du Québec et une partie du lot 6 101 917 du cadastre du Québec
Coordonnées géographiques au centre approximatif du site	45° 17' 16" Nord 74° 01' 49" Ouest
Zonage	Zone I-918 (Règlement de zonage N° 150 de la Ville de Salaberry-de-Valleyfield)
Usages autorisés	Industriel
Superficie du terrain	<ul style="list-style-type: none">• Le lot 6 101 918 a une superficie totale de 8 266,2 m²;• Le lot 6 101 917 a une superficie totale de 10 273,2 m², mais la superficie à l'étude est d'environ 1 156,5 m².
Nombre de bâtiment sur le site	Un bâtiment de copropriétés industrielles en construction.
Année de construction du ou des bâtiment(s)	Un bâtiment de copropriétés industrielles est en construction.
Services sanitaires	Réseau d'aqueduc et le réseau d'égouts sanitaire et pluvial municipal
Services publics ou autres	Aucun

Les descriptions du site et du bâtiment sont détaillées au point 5.1 *Description du site*.

2.2 Description physique de la propriété

2.2.1 Géologie/stratigraphie régionale

La topographie générale de la propriété et du secteur est caractérisée par un terrain relativement plat.

Selon la carte intitulée *Carte des sols – Comté de Beauharnois* du ministère de l'Agriculture, 1951, les dépôts meubles du secteur à l'étude sont principalement constitués d'argile. Selon l'étude géotechnique et environnementale produite par Labo S.M. inc.¹ en juin 2011, l'épaisseur des dépôts meubles du secteur se situe en général entre trois (3) et six (6) mètres.

La consultation de la carte interactive du Système d'information géominière du Québec (Sigéom) du ministère de l'Énergie et des Ressources naturelles a permis de déterminer que le socle rocheux sous-jacent appartient à la province géologique de la plate-forme du Saint-Laurent et serait constitué de grès dolomitique, de grès quartzitique et de dolomie (Formation de Theresa du Groupe de Beekmantown) d'âge ordovicien inférieur.

2.2.2 Hydrogéologie régionale

Selon l'information tirée des cartes topographiques disponibles, l'eau souterraine, à l'échelle régionale, semble s'écouler en direction nord-est, soit en direction du fleuve Saint-Laurent situé à environ 1,2 kilomètre du site à l'étude dans cette même direction. Toutefois, selon la carte interactive de l'Inventaire canadien des terres humides (ICTH), disponible sur le site de Canards illimités Canada (CIC), des zones marécageuses se situent à environ 30 mètres au sud et à l'ouest du site. Soulignons qu'aucune étendue d'eau naturelle n'était présente sur la propriété lors de la visite.

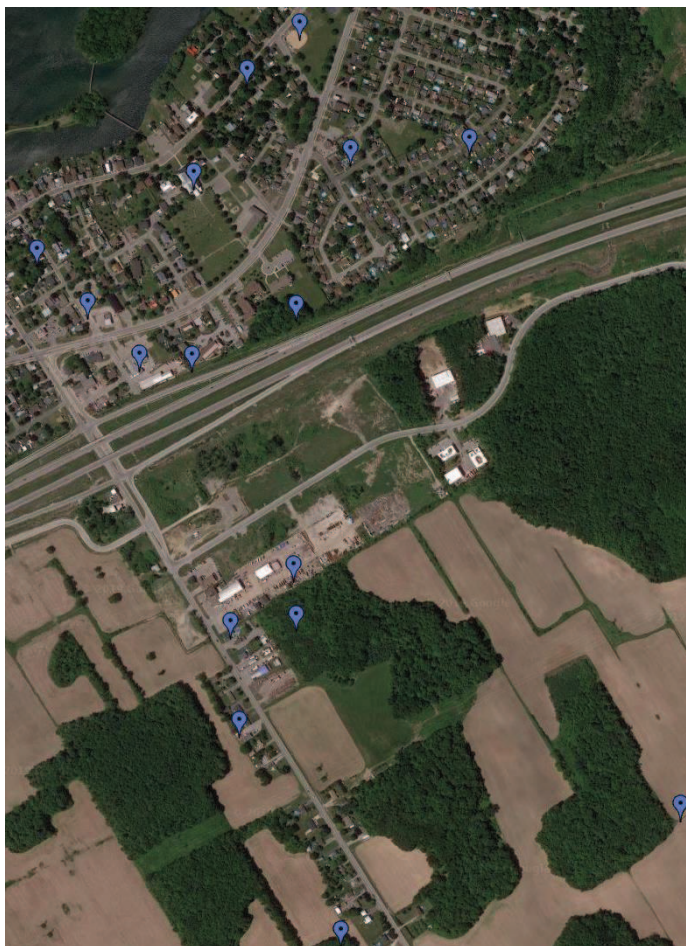
Il est à noter qu'il s'agit d'un écoulement régional présumé sur la base des courbes topographiques et ne constitue en aucun cas un écoulement réel sur le site. Les conditions hydrogéologiques réelles pourraient être différentes dépendamment des conditions stratigraphiques, des infrastructures souterraines ainsi que de la topographie sur le site à l'étude.

Selon le *Système d'information hydrogéologique* (SIH) du MELCC, aucun puits d'approvisionnement en eau n'est présent sur le site. Par ailleurs, dix-huit (18) puits/forages seraient présents dans un rayon d'un kilomètre du site à l'étude.

¹ Labo S.M. inc. (juin 2011), Étude géotechnique et environnementale – reconnaissance des sols – Parc Industriel 30-530, Salaberry-de-Valleyfield (Québec) (Réf. : F102558-001).

La carte 1 indique l'emplacement des puits et forages énumérés dans la base de données du SIH et localisés dans un rayon de 1 kilomètre du site étudié.

**Carte 1 : Emplacement des puits/forages énumérés
dans la base de données du SIH**



Source : <http://www.sih.mddep.gouv.qc.ca/carte>²

Il est à noter que le SIH n'offre pas un inventaire exhaustif de tous les ouvrages de captage existants au Québec. Il contient seulement l'information sur des puits profonds (ou tubulaires) réalisés sur le territoire du Québec depuis 1967.

De plus, un certain nombre des puits profonds forés depuis 1967 n'y figurent pas. Enfin, les puits de surface tout comme les captages de sources n'y sont répertoriés que depuis le mois de juin 2003.

² Site Internet consulté le 6 février 2019.

Par ailleurs, selon les informations tirées du Répertoire des réseaux municipaux de distribution d'eau potable du MELCC et de la ville de Salaberry-de-Valleyfield, le type d'approvisionnement de la ville est de surface dont la source est le fleuve Saint-Laurent.

2.2.3 Hydrologie locale

L'écoulement des eaux de ruissellement du terrain à l'étude s'infiltrer par percolation dans les zones recouvertes de gravier et de végétation. Une partie pourrait se diriger en direction du fossé présent au sud du site.

2.2.4 Descriptif écologique

Le Centre de données sur le patrimoine naturel du Québec (CDPNQ) détient un registre permettant de déterminer la présence d'espèces floristiques ou fauniques menacées ou vulnérables sur le site et ses environs.

La détermination du descriptif écologique du secteur à l'étude n'entraîne pas dans le cadre de ce mandat. Aucune recherche n'a donc été entreprise auprès du CDPNQ.

2.3 Activités à l'endroit de la propriété

Au moment de la réalisation de l'ÉES Phase I, il n'y avait aucune activité sur la propriété hormis la construction d'un bâtiment qui était en cours.

2.4 Activités à l'endroit des terrains adjacents

Lors de la visite des lieux, une reconnaissance visuelle des activités actuelles visibles des propriétés adjacentes et à partir du domaine public pouvant avoir un impact environnemental sur la propriété à l'étude a été effectuée.

Le site est bordé :

- Au nord : par l'autoroute 530;
- À l'est : par un bâtiment industriel sis au 5433, avenue Pierre-Dansereau occupé par l'entreprise *Sodrox Chemicals LTD*, spécialisée dans l'entreposage et la distribution de produits chimiques, suivie d'une portion de l'avenue Pierre-Dansereau ainsi qu'un espace naturel protégé ;
- Au sud : par l'avenue Pierre-Dansereau, suivi d'un espace naturel protégé. Au sud-ouest, on retrouve le siège social de l'entreprise *A30 Express* à l'adresse civique 5388;

- À l'ouest : par un bâtiment industriel sis au 5403, avenue Pierre-Dansereau occupé par l'entreprise *Liquiteck inc.*, spécialisée dans la vente et la réparation de pompes.

Aucun indice de la présence de sources potentielles de contamination (réservoirs, zone d'entreposage divers, etc.) n'a été observé sur ces propriétés. Ainsi, selon nos observations et le sens présumé de l'écoulement souterrain, soit vers le nord-est, aucune des activités présentement pratiquées sur les terrains adjacents ne représente un risque environnemental significatif pour le site à l'étude.

3.0 RECHERCHE HISTORIQUE ET DOCUMENTAIRE

3.1 Recherche de titres

La recherche de titres a été effectuée par Monsieur Guy Gendron de Service Messa-Rec inc. Le but de cette recherche est de connaître les différents propriétaires qui se sont succédé sur la propriété au fil des années. La propriété à l'étude occupe le lot 6 101 918 du cadastre du Québec et une partie du lot 6 101 917 du cadastre du Québec, correspondant 5419, avenue Pierre-Dansereau à Salaberry-de-Valleyfield (Québec).

La recherche de titres a permis de retracer les propriétaires jusqu'en 1856.

La recherche de titres a démontré que *Les Entreprises Lalonde & Brient inc.* est l'actuelle propriétaire du lot 6 101 918 du cadastre du Québec. La compagnie Gestion S.J._S. F inc. est actuellement propriétaire du lot 6 101 917 du cadastre du Québec et l'a acquis de l'entreprise Gestion 2E Génération G.L. inc. en 2018. Gestion 2E Génération G.L. inc. l'a acquis en 2017 de *la compagnie Les Entreprises Lalonde & Brient inc.* Une transaction est en cours afin que *la compagnie Les Entreprises Lalonde & Brient inc.* acquière une partie du lot 6 101 917 afin de l'annexer au lot 6 101 918 pour ensuite procéder à une réforme cadastrale.

Les Entreprises Lalonde & Brient inc. a acquis l'ensemble du site à l'étude de la Ville de Salaberry-de-Valleyfield en 2014 qui pour sa part, l'a acquis en 2009 d'Hydro-Québec. Auparavant, le lot aurait été détenu par The Canadian Light and Power Company entre 1910 et 1949 et aurait transigé à titre vacant et agricole entre différents particuliers.

La recherche a démontré qu'aucun bail autorisant la vente de produits pétroliers n'est enregistré sur la propriété.

Il est à noter que les informations contenues dans cette recherche de titres ne sont que partielles et n'ont pas été colligées dans un but légal. Elles n'ont donc, par le fait même, aucune force de loi. Les documents relatifs à l'index des titres de propriété sont inclus à l'annexe 4 de ce document.

3.2 Photographies aériennes et images satellite

Un examen des photographies aériennes et images satellite disponibles a été effectué afin de documenter l'historique du développement de la propriété et de ses environs (dans un périmètre de 200 mètres). La liste des photographies aériennes et images satellites consultées est présentée ci-dessous.

TABLEAU B Sommaire des photographies aériennes et images satellites consultées

Référence	Année	Échelle
Q65101-89	1965	1 : 15 840
Q75875-171	1975	1 : 15 000
Q83307-26	1983	1 : 15 000
HMQ97-115-25	1997	1 : 15 000
Google Earth	2002 à 2017	Échelle variable

- 1965** : Le site et le secteur sont vacants et boisés. L'ancien canal de Beauharnois est adjacent au nord du site, suivi d'un secteur résidentiel.
- 1975** : Outre l'ancien canal de Beauharnois qui a été remblayé et le secteur résidentiel au nord en développement vers l'ouest, aucun autre changement n'a été noté.
- 1983** : Sur le terrain adjacent au nord, des chemins sont présents de même que dans le secteur au sud-ouest du site lequel est partiellement déboisé. La route (nommée aujourd'hui 530) en provenance de l'ouest s'arrête à l'intersection du boulevard Pie-XII. Une ligne électrique aérienne est présente plus à l'est du site en direction nord-sud.
- 1997** : Le site et le secteur au sud sont demeurés inchangés, tandis que le secteur résidentiel au nord est entièrement développé. À l'ouest du site et en bordure est du boulevard Pie-XII, on aperçoit un terrain dont le sol est remanié et au sud de ce secteur, une partie est occupée par une entreprise où il y a présence de remorques, de camions et de matériaux entreposés.
- 2002**: Le site est demeuré inchangé. On note la présence d'un poste de transformation à environ 1 kilomètre au sud-est du site suivi d'une carrière.
- 2009** : Aucun changement n'a été noté.
- 2010-2012** : Sur l'image de 2010, le terrain adjacent au nord est défriché et le sol est remanié. L'image de 2012 permet d'y observer la présence de l'autoroute 530 au nord du site séparé par un fossé. Au sud du site, l'avenue Pierre-Dansereau est en développement et trois (3) bâtiments sont en construction sur un terrain au sud-ouest du site.
- 2013 à 2015**: Le secteur ouest est complètement remblayé. L'avenue Pierre-Dansereau est asphaltée.

2016-2017 : Le bâtiment sur le site adjacent à l'est du site est construit. Aucun autre changement n'a été noté.

2018 : Le bâtiment sur le site adjacent à l'ouest est construit.
Aucun autre changement n'a été noté.

3.3 Dossiers sur l'utilisation du terrain

3.3.1 Plans d'assurance-incendie

Les plans d'assurance-incendie sont consultés sur le site internet de la *Bibliothèque et Archives nationales du Québec* (BAnQ) et à la BAnQ de Montréal afin de connaître les activités qui ont eu lieu sur la propriété et les terrains avoisinants dans le passé. La présence de réservoirs souterrains ou hors-terre d'hydrocarbures peut être indiquée sur ces plans.

Aucun plan d'assurance-incendie du secteur à l'étude n'a été retracé.

3.3.2 Groupement technique des assureurs du Canada

La compagnie Opta pour but de regrouper les informations colligées au fil des années par différentes compagnies d'assurance sur ses assurés.

Ces informations contiennent des plans d'assurance incendie publics et des rapports et plans d'inspection établis par les compagnies d'assurance. Les rapports décrivent les modes d'utilisation des lieux, les modes de chauffage, la présence de réservoirs, la nature des produits chimiques utilisés ou entreposés sur le site ainsi que la description des chambres électriques.

Étant donné que le bâtiment est en construction sur le lot autrefois vacant, aucune demande d'accès à l'information n'a été réalisée auprès d'Opta.

3.3.3 Plans d'utilisation des sols et atlas

Les plans d'utilisation des sols sont consultés à la *Cartothèque de l'UQAM* ainsi que sur le site web de la BAnQ afin de connaître les activités qui ont eu lieu sur la propriété et les terrains avoisinants par le passé.

Aucun plan d'utilisation des sols n'a été retracé pour le site à l'étude.

3.3.4 Annuaire de ville

La BANQ conserve un annuaire de renseignements sur la généalogie, l'histoire sociale, l'histoire d'un bâtiment et la géographie urbaine de Montréal et sa banlieue pour les années 1842 à 1999. Depuis 1875, cet annuaire s'appelle l'Annuaire *Lovell*. Le répertoire est généralement consulté par intervalles de dix ans.

La Ville de Salaberry-de-Valleyfield n'est pas inscrite dans l'Annuaire *Lovell*, ni dans aucun autre annuaire.

3.3.5 Cartes topographiques

Un examen des cartes topographiques disponibles sur le site internet de la BANQ a été effectué afin de documenter l'historique du développement de la propriété et de ses environs (dans un périmètre de 200 mètres).

Les cartes topographiques consultées datent de 1973 et 2000.

La carte de 1973 montre que le secteur n'est pas développé et qu'il y a présence de l'ancien canal de Beauharnois au nord du site, suivi d'un quartier résidentiel du village de Saint-Timothée. À l'ouest du site, le boulevard Pie-XII est présent. Hormis quelques bâtiments établis le long du boulevard, les secteurs à l'ouest et à l'est de ce dernier sont vacants et boisés.

Sur la carte de 2000, le canal de Beauharnois n'y est plus et on note la présence d'un site d'entreposage dans le secteur sud-ouest du site. Hormis l'ensemble du secteur au nord du site qui est développé vers l'ouest.

En ce qui concerne la topographie du secteur, elle ne semble pas avoir été modifiée au cours des années, l'élévation de la propriété se situe approximativement entre 45 et 50 mètres au-dessus du niveau de la mer.

3.4 Dossier d'entreprise

Les études antérieures suivantes ont été transmises par le client. Ces études sont résumées à la section 3.7 *Données provenant d'études antérieures*.

Labo S.M. inc. (juin 2011), Étude géotechnique et environnementale – reconnaissance des sols – Parc Industriel 30-530, Salaberry-de-Valleyfield (Québec) (Réf. : F102558-001).

Terrapex Environnement Ltée (mars 2017). Caractérisation environnementale de site Phase II, Propriété située au 5433, avenue Pierre-Dansereau, Salaberry-de-Valleyfield (Québec). Réf. :CM4087.0.

Terrapex Environnement Ltée (avril 2017). Caractérisation environnementale de site Phase II, Propriété située au 5433, avenue Pierre-Dansereau, Salaberry-de-Valleyfield (Québec). Réf. :CM4087.1.

3.5 Données réglementaires

3.5.1 Listes et inventaires de sites répertoriés

Terrapex a effectué la revue des données existantes relatives aux inventaires et répertoires du MELCC, de la RBQ et du Secrétariat du Conseil du Trésor du Canada (SCTC). Les sites répertoriés peuvent constituer des préoccupations environnementales pour le site à l'étude dépendamment des conditions avoisinantes et des activités sur ces sites. Les sources d'information consultées sont les suivantes (consultation le 6 février 2019) :

1. **Liste des titulaires d'un permis** (équipements pétroliers) de la RBQ - mise à jour le 2 février 2019;
2. **Répertoire des sites d'équipements pétroliers** de la RBQ – mis à jour le 3 janvier 2019;
3. **Répertoire des terrains contaminés (GTC)** du MELCC – mis à jour le 4 février 2019;
4. **Répertoire des dépôts de sols et de résidus industriels** du MELCC – mis à jour le 16 janvier 2019;
5. **Liste des entreprises classées comme centre de transfert, de recyclage, de traitement et d'élimination de déchets dangereux** – mise à jour le 4 février 2019;
6. **Lieux autorisés d'enfouissement de sols contaminés** du MELCC – mis à jour en janvier 2018;
7. **Centres autorisés de traitement de sols contaminés** du MELCC – mis à jour en janvier 2018;
8. **Inventaire des sites contaminés fédéraux** – 2019;
9. **Lieux d'enfouissement de débris de construction et démolition** du MELCC – mis à jour le 18 mars 2015;

10. **Registre des interventions d'Urgence Environnement** du MELCC – avril 2008 à janvier 2019.

La revue de ces listes et répertoires a indiqué que :

- La propriété à l'étude n'est pas répertoriée dans les répertoires et listes ci-dessus;
- Qu'un terrain situé à environ 70 mètres au sud-est du site est répertorié dans le Registre des équipements pétroliers et la liste des titulaires d'un permis d'utilisation d'équipements pétroliers de la RBQ. Ce dossier porte le numéro 606886 et il s'agit de la propriété sise au 5388, avenue Pierre-Dansereau sous le nom de *Corporation De Angelo et Frères*. Le permis a été émis en 2018 et autorise l'usage d'un réservoir de produit pétrolier d'une capacité de 13 770 litres;
- Qu'aucun autre terrain situé à moins de 200 m du site n'est répertorié dans les listes et répertoires ci-dessus.

3.5.2 **Demandes d'accès à l'information**

Des demandes ont été faites auprès des agences gouvernementales et municipales afin d'établir s'il existe des informations à caractère environnemental relativement à la propriété à l'étude.

Les agences suivantes ont été contactées :

- MELCC;
- Ville de Salaberry-de-Valleyfield.

Une copie de la correspondance avec les agences réglementaires est insérée à l'annexe 5.

MELCC

Le MELCC a été contacté afin d'établir s'il détient des renseignements spécifiques sur la propriété à l'étude. De façon plus particulière, nous avons demandé au MELCC si des informations historiques sont disponibles en ce qui a trait à des déversements, des plaintes ou des arrêtés gouvernementaux éventuels.

Selon les renseignements reçus par Madame Dina Daher, technicienne en administration Accès aux documents pour le MELCC, le ministère ne détient aucun document concernant le site.

Ville de Salaberry-de-Valleyfield

La Ville de Salaberry-de-Valleyfield a été contactée afin de retracer tout rapport d'incident, tout déversement d'hydrocarbures, tout rapport d'incendie, et/ou tout autre avis d'infraction ou information pertinente ayant trait à la contamination éventuelle de la propriété.

Selon les informations transmises par Monsieur Alain Gagnon, responsable de l'accès aux documents de la ville de Salaberry-de-Valleyfield, les documents suivants nous ont été transmis :

- Plan des prises d'eau de Salaberry-de-Valleyfield;
- Plan de la zone I-918;
- Grille des usages et normes – Zone I-918;
- Permis 2018-01884 – Fondation pour établissement d'un bâtiment;
- Permis 2018-02084 – Construction du bâtiment;
- Extrait du Règlement 150 concernant le zonage,
- Plan de localisation des milieux humides.

Une copie de la correspondance est jointe en annexe 5.

3.6 Données provenant d'études antérieures

Dans le cadre de la présente étude, l'étude antérieure suivante nous a été transmise :

Labo S.M. inc. (juin 2011), Étude géotechnique et environnementale – reconnaissance des sols – Parc Industriel 30-530, Salaberry-de-Valleyfield (Québec) (Réf. : F102558-001).

Selon ce rapport, des forages géotechniques et une caractérisation environnementale ont été faits dans le secteur industriel et des analyses chimiques des sols ont permis d'évaluer la concentration en hydrocarbures pétroliers C₁₀-C₅₀ (HP C₁₀-C₅₀), en hydrocarbures aromatiques polycycliques (HAP) et en métaux.

Le forage TF-09-11 a été fait sur le site actuellement à l'étude et les résultats ont présenté des teneurs se situant dans la plage A-B des critères du MELCC respectant l'usage industriel.

Terrapex Environnement Ltée (mars 2017). Évaluation environnementale de site Phase I, Propriété située au 5433, avenue Pierre-Dansereau, Salaberry-de-Valleyfield (Québec). Réf. :CM4087.0.

Cette étude a été réalisée sur la propriété adjacente à l'est du site à l'étude et a soulevé un risque potentiel de contamination en lien avec la présence de remblai de composition inconnue suspectée sur la propriété à l'étude, principalement dans la partie nord, en marge de l'Autoroute 530, anciennement le canal de Beauharnois. Ainsi une caractérisation environnementale Phase II avait été recommandée.

Terrapex Environnement Ltée (avril 2017). Caractérisation environnementale de site Phase II, Propriété située au 5433, avenue Pierre-Dansereau, Salaberry-de-Valleyfield (Québec). Réf. :CM4087.1.

Ce rapport de caractérisation environnementale faisait suite à l'ÉES Phase I effectuée par Terrapex en mars 2017 (réf. CM4087.0) qui révélait des indices de contamination potentielle à l'endroit la présence de remblai de composition inconnue suspectée sur la partie nord de la propriété à l'étude. Selon ce rapport, le forage F17PO1 converti en puits d'observation de l'eau souterraine visait cette zone à risque et a atteint une profondeur de 5,21 mètres. En général, le sol est composé d'un sable graveleux de couleur brun avec traces de silt. Des échantillons de sols ont été analysés pour les hydrocarbures pétroliers (HP C₁₀-C₅₀), les hydrocarbures aromatiques polycycliques (HAP) et les métaux.

Les résultats d'analyses chimiques ont démontré des valeurs inférieures aux critères « C » du *Guide d'intervention - Protection des sols et réhabilitation des terrains contaminés*, critères applicables pour un zonage industriel. L'échantillon d'eau souterraine prélevé dans le puits 17PO1 a présenté des valeurs inférieures aux critères *Résurgence dans l'eau de surface* du MELCC.

En conclusion, ce rapport a indiqué que la qualité environnementale des sols et de l'eau souterraine de ce site respecte les critères applicables pour le zonage industriel.

3.7 ENTREVUES

La réalisation d'une entrevue ou d'un entretien téléphonique avec différentes personnes-ressources a permis de mieux comprendre l'historique de la propriété, et des différentes activités ayant eu lieu. Monsieur Didier Houle, de la compagnie *Les Entreprises Lalonde & Brient inc.* été contactée dans le cadre de la présente étude. Selon monsieur Houle, un bâtiment de copropriétés industrielles est en construction sur le site. Monsieur Houle a également autorisé Terrapex d'utiliser l'ÉES Phase I et l'étude de caractérisation Phase II antérieures produites sur le site voisin au 5433, avenue Pierre-Dansereau afin de présenter les résultats d'analyses chimiques au droit du forage lié à la présence de remblai à la limite nord de la propriété. Ces informations sont présentées au point 3.7 *Données provenant d'études antérieures.*

4.0 RÉSULTATS DE LA VISITE DE LA PROPRIÉTÉ

Madame Caroline Bleau, professionnelle à l'emploi de Terrapex a effectué la visite de la propriété au cours de la journée du 4 février 2019. Un examen sommaire des propriétés adjacentes à la propriété a également été réalisé au cours de cette journée à partir des endroits publics accessibles. Lors de la visite du site, un questionnaire standard a été rempli et des photographies représentatives de la propriété et des environs ont été prises.

Il est à noter que lors de la visite, la neige recouvrait les surfaces extérieures, masquant ainsi potentiellement certains indices.

4.1 Description du site

Lors de la visite, le site était occupé par un bâtiment industriel en construction composé d'un (1) étage d'une structure d'acier sur fondation de béton.

L'extérieur du site est en gravier tout autour du bâtiment en construction et il y a présence de végétation au nord et au sud de la propriété. Une remorque aménagée pour les travaux de chantier reliée à un réservoir de propane et une toilette chimique sont situées sur la limite est de la propriété

4.2 Observations et préoccupations environnementales

Les observations réalisées et les informations obtenues lors de la visite du site sont détaillées dans la section qui suit. Les principaux éléments pouvant représenter un risque environnemental pour la propriété sont regroupés dans le tableau 1. Ces éléments peuvent ne pas être observés (« N »), être observés (« O ») ou suspectés (« S »).

Notons que seuls les espaces du bâtiment visuellement accessibles ont été observés. La visite de la propriété ne constitue donc pas un inventaire exhaustif des éléments cités ci-dessous.

TABLEAU C Observations et préoccupations environnementales

Élément	Observation ¹			Description et localisation	Risque	
	N	O	S		N	O
Équipements pétroliers						
Réservoir souterrain	✓				✓	
Réservoir hors sol	✓			Un réservoir de propane est présent sur le site pour les besoins de la construction du bâtiment en cours.	✓	
Conduite d'alimentation souterraine ou hors sol	✓				✓	
Séparateur eau-huile	✓				✓	
Équipements hydrauliques						
Vérin hydraulique, monte-charge et ascenseur	✓				✓	
Matières dangereuses (autres que produits pétroliers)						
Matières dangereuses et autres produits chimiques	✓				✓	
Matières dangereuses résiduelles	✓				✓	
Matières résiduelles et recyclables						
Matières résiduelles		✓		Un conteneur pour les matériaux de construction résiduels est situé sur le côté ouest de la propriété.	✓	
Matières recyclables	✓				✓	
Émissions atmosphériques						
Émissions atmosphériques	✓				✓	
Gestion des eaux usées						
Drain de plancher et puisard	✓			Le bâtiment est toujours en construction. La présence de drain de plancher n'a pas été observée lors de la visite.	✓	
Rejets d'eau de procédé	✓				✓	
Rejets des eaux usées	✓				✓	
Matériaux de remblai	✓				✓	

Élément	Observation ¹			Description et localisation	Risque	
	N	O	S		N	O
Nature et état des sols en surface (taches, odeurs)	✓				✓	
Éléments extérieurs						
Éléments naturels sensibles (cours d'eau et milieux humides)		✓		Un espace naturel protégé avec présence de milieux humides se situe au sud du site.	✓	
Aire d'entreposage extérieure	✓				✓	
Autres :		✓		Un fossé se situe au sud de la propriété	✓	

4.3 Substances demandant une attention spéciale

Les substances demandant une attention particulière, rapportées lors des visites ou notées lors de la consultation de dossiers (l'amiante, les biphényles polychlorés (BPC), la mousse isolante d'urée-formaldéhyde (MIUF), le plomb, les substances appauvrissant la couche d'ozone (SACO), les moisissures et le radon), peuvent se retrouver sur le site à l'étude (bâtiment et installations qui s'y trouvent), le tout en fonction des années de construction ou de rénovation et des conditions propices à leur développement. Ces substances sont généralement difficiles ou impossibles à percevoir à l'œil nu dans le cadre d'une visite conventionnelle pour une évaluation environnementale de site phase I.

Pour en déterminer la présence ou en faire un inventaire détaillé, des investigations plus poussées seraient requises dans le cadre de travaux de rénovation, d'agrandissement ou de démolition. Ces investigations consistent, entre autres, à défaire des murs, des installations et/ou des équipements ainsi qu'à prendre des échantillons d'air, de gaz, de liquide ou de matériaux pour les faire analyser en laboratoire et/ou prendre des mesures avec des instruments de détection.

Le bâtiment étant une nouvelle construction lors de la visite, aucun matériau pouvant contenir des BPC ou des fibres d'amiante, de la mousse isolante d'urée formaldéhyde, de la peinture ou de la tuyauterie contenant du plomb ou des SACO, n'a été noté. Également, aucune trace de moisissure n'a ainsi été notée.

4.3.1 Radon

Le radon est un gaz généré par la désintégration radioactive de l'uranium. Ce gaz incolore et inodore peut s'infiltrer par les fissures et autres voies d'entrée dans les sous-sols de bâtiments situés dans certains secteurs où le substrat rocheux est composé de roc pouvant contenir de l'uranium, tel le granite. Ces secteurs sont généralement bien définis par la géologie locale. La réglementation concernant les concentrations limites dans les résidences est en vigueur depuis 1980.

Selon la carte de dépistage du radon dans les commissions scolaires publiée le 20 novembre 2013 par La Presse, la géologie locale du secteur n'est pas propice à la génération de radon.

5.0 SYNTHÈSE

5.1 Sommaire de l'historique

Selon les photographies aériennes et les cartes topographiques consultées, l'ancien Canal de Beauharnois bordait le nord du site jusqu'à ce qu'il soit remblayé vers 1975. Vers 2010, le terrain adjacent au nord a été défriché et le sol remanié pour y construire l'autoroute 530. Le site ainsi que les secteurs immédiats sont demeurés vacants et boisés jusqu'au développement de l'avenue Pierre-Dansereau entre 2013 et 2015 et la construction des bâtiments industriels sur les terrains voisins à l'est et à l'ouest entre 2016 et 2018. Un bâtiment industriel est en construction sur le site depuis 2018.

La recherche de titres a démontré que *Les Entreprises Lalonde & Brient inc.* est l'actuelle propriétaire du lot 6 101 918 du cadastre du Québec. La compagnie Gestion S.J_S. F inc. est actuellement propriétaire du lot 6 101 917 du cadastre du Québec et l'a acquis de l'entreprise Gestion 2E Génération G.L. inc. en 2018. Gestion 2E Génération G.L. inc. l'a acquis en 2017 de *Les Entreprises Lalonde & Brient inc.* Une transaction est en cours afin que la compagnie *Les Entreprises Lalonde & Brient inc.* acquière une partie du lot 6 101 917 afin de l'annexer au lot 6 101 918 pour ensuite procéder à une réforme cadastrale.

La recherche de titres a démontré que la compagnie actuellement propriétaire, *Les Entreprises Lalonde & Brient inc.* a acquis le site de la ville de Salaberry-de-Valleyfield en 2014 qui pour sa part, l'a acquis en 2009 d'Hydro-Québec. Auparavant, le lot aurait été détenu par The Canadian Light and Power Company entre 1910 et 1949 et aurait transigé à titre vacant et agricole entre différents particuliers.

Selon la revue des listes et répertoires du MELCC, d'Environnement Canada et de la RBQ, il a été noté que la propriété n'est pas répertoriée dans ces répertoires et listes. Cependant, un terrain situé à environ 70 mètres au sud-est du site est répertorié dans le Registre des équipements pétroliers et la liste des titulaires d'un permis d'utilisation d'équipements pétroliers de la RBQ. Il s'agit de la propriété sise au 5388, avenue Pierre-Dansereau autorisée pour l'usage d'un réservoir de produits pétroliers d'une capacité de 13 770 litres.

Selon les données provenant d'études antérieures, un rapport géotechnique incluant une caractérisation environnementale a été fait dans ce secteur industriel. Des analyses chimiques des sols ont permis d'évaluer la concentration en HP C₁₀-C₅₀, HAP et en métaux sur le site. Les résultats analytiques ont présenté des teneurs se situant dans la plage « A-B » des critères du MELCC respectant l'usage industriel.

De plus, une ÉES Phase I révélait des indices de contamination potentielle à l'endroit la présence de remblai de composition inconnue suspectée sur la partie nord de la propriété voisine à l'est, soit au 5433, avenue Pierre-Dansereau.

Lors de l'étude de caractérisation environnementale qui a suivi, des échantillons de sols et d'eau souterraine ont été prélevés et analysés pour les paramètres des HP C₁₀-C₅₀, HAP et les métaux.

Les résultats analytiques ont indiqué que la qualité environnementale des sols et de l'eau souterraine de ce site respecte les critères applicables pour le zonage industriel.

Enfin, soulignons que les activités actuelles et/ou passées ne sont pas listées à l'Annexe III du *RPRT* en application de la section IV de la *LQE* comme étant des activités désignées.

5.2 Analyse des risques environnementaux

Les recherches n'ont pas permis d'identifier de risques environnementaux.

6.0 CONCLUSIONS ET RECOMMANDATIONS

Terrapex été mandatée par Monsieur Didier Houle de la compagnie *Les Entreprises Lalonde & Brient inc.* pour effectuer une ÉES Phase I à l'endroit de la propriété située au 5419, Pierre-Dansereau à Salaberry-de-Valleyfield, Québec.

En se basant sur la visite de la propriété et sur la revue historique effectuées au cours du présent mandat, cette évaluation environnementale n'a révélé aucun indice de contamination potentielle pouvant laisser croire que la qualité des sols et/ou de l'eau souterraine sur le site ait pu être affectée.

Ainsi, Terrapex ne recommande aucune étude environnementale supplémentaire.