

Par courriel

Montréal, le 16 février 2021

**Objet : Demande d'accès concernant l'adresse suivante : 208 à 244, rue Migneron,
3400 à 3420, rue Griffith, arr. Saint-Laurent, Montréal (Québec).**

Madame,
Monsieur,

Nous donnons suite à votre demande, reçue le 9 novembre 2020, concernant l'adresse précitée.

Vous trouverez en annexe les documents demandés. Il s'agit de :

1. Caractérisation environnementale de site – phase I, 28 octobre 2011, 18 pages ;
2. Caractérisation environnementale de site – phase II, 26 janvier 2012, 15 pages ;
3. Documents d'Attestation, 15 mars 2012, 24 pages ;
4. Avis, 1^{er} août 2012, 1 page.

Vous noterez que, dans certains documents, des renseignements ont été masqués en vertu des articles 53 et 54 de la Loi sur l'accès aux documents des organismes publics et sur la protection des renseignements personnels (RLRQ, chapitre A-2.1).

Conformément à l'article 51 de la Loi sur l'accès aux documents des organismes publics et sur la protection des renseignements personnels (RLRQ, chapitre A-2.1), vous pouvez demander la révision de cette décision auprès de la Commission d'accès à l'information. Vous trouverez, en pièce jointe, une note explicative concernant l'exercice de ce recours ainsi qu'une copie des articles précités de la Loi.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, vous pouvez communiquer avec nous par courriel à l'adresse suivante : dr06acc@environnement.gouv.qc.ca.

Veillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos sentiments les meilleurs.

KINGSETT CAPITAL INC.

**Phase I Environmental Site Assessment
Light-Industrial Property
208-244 Migneron Street and
3400-3410 Griffith Street
St-Laurent, Quebec**



Date: **October 28, 2011**

Ref. No.: **M028657-E1**

KINGSETT CAPITAL INC.
5490 Thimens Boulevard, Suite 280
St-Laurent, Quebec
H4R 2K9

Phase I Environmental Site Assessment
Light-Industrial Property
208-244 Migneron Street and
3400-3410 Griffith Street
St-Laurent, Quebec

Reference No: M028657-E1
October 28, 2011

Prepared by:



Carl Abillama, B. Civil Eng.

Approved by:

article 53, 54

Distribution: KingSett Capital Inc. – Mr. Yves Cloutier
(e-mail: ycloutier@kingsettcapital.com and mail in duplicate)

The environmental protection and conservation of our natural resources are priorities for Inspec-Sol Inc. With this in mind, we print two-sided documents, on 50% recycled paper.

EXECUTIVE SUMMARY

PHASE I ENVIRONMENTAL SITE ASSESSMENT
Light-Industrial Property
208-244 Migneron Street and
3400-3410 Griffith Street
St-Laurent, Quebec

Inspec-Sol Inc. (**Inspec-Sol**) was retained by KingSett Capital Inc. (Client), represented by Mr. Yves Cloutier, to provide a Phase I Environmental Site Assessment (ESA) of a light-industrial property at Civic Nos. 208-244 Migneron Street and 3400-3410 Griffith Street in the Borough of Saint-Laurent, Montreal, Quebec (Site or Property),

The historical land use of the Site was investigated by **Inspec-Sol** through a review of title documents, city directories, fire insurance plans, aerial photographs, environmental databases and previous environmental reports. In addition, **Inspec-Sol** contacted the *Régie du bâtiment du Québec* (RBQ), the Quebec *ministère du Développement durable, de l'Environnement et des Parcs* (MDDEP), and the City of Montreal to request any information they may have in their files concerning the Site. As part of the Phase I ESA, an inspection of the Site was conducted on October 12, 2011, by Carl Abillama, B. Civil Eng., a technical representative of **Inspec-Sol**.

Inspec-Sol has performed this Phase I ESA of the Site in general accordance with the CSA Z768-01 publication for conducting Environmental Site Assessments. Based on the Phase I ESA including the Site inspection, documents reviewed, and the review of Site history and information provided by regulatory agencies, the following significant environmental concern was identified to be associated with the Site:

- **Previous Site Activities:** According to the North American Industry Classification System (NAICS), the activities related to “machine shops”, such as those formerly conducted on Site by Finecast Ltd., carry the code “332710”. These activities are listed in Schedule III of the Land Protection and Rehabilitation Regulation (LPRR) of the Quebec MDDEP (2003). The Quebec Environmental Quality Act (EQA) imposes certain obligations on designated industries regarding closure of a site, off-site migration of contamination, impact to soil/groundwater, and monitoring of groundwater quality. The Site locale (Civic No. 208 Migneron Street in the Borough of Saint-Laurent, Montreal, Quebec) formerly occupied by Finecast Ltd. is currently subject to these obligations of the Quebec EQA.

As Finecast Ltd. recently ceased its designated activities on the Property, an Environmental Characterisation following the "*Guide de Caractérisation des terrains*" of the MDDEP, attested by an Expert accredited by the MDDEP, will have to be conducted in order to conform with Article 31.51 of Section IV.2.1 of the EQA.

Recommendation: **Inspec-Sol** recommends an Environmental Characterisation of the Site, attested by an Expert accredited by the MDDEP, be conducted in order to conform with Article 31.51 of Section IV.2.1 of the EQA.

TABLE OF CONTENTS

EXECUTIVE SUMMARY.....	1
1.0 INTRODUCTION.....	1
2.0 SITE DESCRIPTION.....	3
2.1 Building and Property	3
2.2 Site Operations	4
2.3 Environmental Setting.....	5
2.3.1 Geological Setting.....	5
2.3.2 Ecology	6
2.3.3 Neighbouring Properties	6
3.0 HISTORICAL RECORDS REVIEW.....	7
3.1 Previous Environmental Reports	7
3.1.1 Inspec-Sol Inc.: Phase I Environmental Site Assessment – August 2010.....	8
3.2 Property Title Search.....	8
3.3 Fire Insurance Plans.....	9
3.4 City Directories	9
3.5 Aerial Photographs	10
3.6 Environmental Databases.....	11
4.0 SITE INSPECTION.....	11
4.1 Utility Services	12
4.2 Underground Storage Tanks (USTs).....	12
4.3 Aboveground Storage Tanks (ASTs).....	12
4.4 Chemical Use and Storage.....	13
4.5 Chemical Spills / Releases	13
4.6 Solid Waste / Recyclables	13
4.7 Hazardous Material.....	13
4.8 Wastewater.....	14
4.8.1 Floor / Trench Drains, Pits and Sumps	14
4.9 Stormwater	14

TABLE OF CONTENTS (CONT'D)

4.10	Asbestos-Containing Materials (ACM)	14
4.11	Polychlorinated Biphenyls (PCBs).....	15
4.12	Chlorofluorocarbons (CFCs)	15
4.13	Urea Formaldehyde Foam Insulation (UFFI).....	16
4.14	Lead-Based Paint.....	16
4.15	Air Emissions.....	16
4.16	Ionising Radiation.....	16
4.17	Radon.....	16
4.18	Regulatory Agency Concerns.....	17
5.0	CONCLUSIONS AND RECOMMENDATIONS	18
6.0	LIMITATION OF THE INVESTIGATION	19

Appendix 1	Site Key Plan
	Location Plan
	Topographic and Wells Location Plan
Appendix 2	Regulatory Agency Correspondence

1.0 Introduction

Inspec-Sol Inc. (**Inspec-Sol**) was retained by KingSett Capital Inc. (Client), represented by Mr. Yves Cloutier, to provide a Phase I Environmental Site Assessment (ESA) of a light-industrial property at Civic Nos. 208-244 Migneron Street and 3400-3410 Griffith Street in the Borough of Saint-Laurent, Montreal, Quebec (Site or Property), and is pleased to present our findings in this report. The Phase I ESA was conducted as detailed in **Inspec-Sol**'s Offer of Services - Confirmation of Mandate dated September 30, 2011 (Proposal No. PEG-27694).

The purpose of the Phase I ESA was to identify through a non-intrusive investigation, significant actual or potential environmental liabilities associated with the Site, the on-Site building and the immediate vicinity of the Site. It is **Inspec-Sol**'s understanding that the Phase I ESA has been conducted for the Client prior to the potential sale of the Property.

The Phase I ESA was conducted in general accordance with the Canadian Standards Association CSA Z768-01 publication for conducting Environmental Site Assessments and the Quebec *ministère du Développement durable, de l'Environnement et des Parcs* (MDDEP) "*Guide de caractérisation des terrains*" (2003). CSA Z768-01 is the accepted Canadian standard for Environmental Assessments. The CSA Z768-01 ESA process was developed using Federal and Provincial environmental regulations, policies and guidelines. The Phase I ESA included a Site inspection, a review of Site history using publicly available and easily accessible documents including historical title records, documentation review and inquiries with regulatory agencies. The following tasks were conducted by **Inspec-Sol** during this assessment:

- A review of available facility drawings;
- a review of publicly available historical city directories, aerial photographs and fire insurance plans and reports of the Site and surrounding area;
- a review of available Site maps and survey drawings;
- submission of inquiries to applicable regulatory agencies regarding environmental infractions or notices registered against the Property, owner or occupant;
- interviews with persons knowledgeable about the Site and the Site operations;
- a review of past and current Site usage and adjacent property occupancy;
- a review of environmental databases;
- an inspection of the facilities, equipment, operations, utility services and associated records available for the Site;

- inquiries of present and historical activities of the current and former occupants or owners that may have caused or are causing potential environmental impact to the Site;
- a review of available aboveground storage tank (AST) and underground storage tank (UST) records;
- a review of chemical use, storage and handling practices and spill/release incidents;
- a review of waste handling, storage and disposal practices as they may impact the environment;
- a review of wastewater discharges;
- identification of point-source air emissions;
- a review of equipment that potentially contain polychlorinated biphenyls (PCBs) and chlorofluorocarbons (CFCs);
- visual identification of potential asbestos-containing materials (ACM), urea formaldehyde foam insulation (UFFI), lead-based paint; and
- a review of available third party environmental reports, documents and correspondence provided by Site personnel or the Client.

As part of the Phase I ESA, an inspection of the Site was conducted on October 12, 2011, by Carl Abillama, B. Civil Eng., a technical representative of **Inspec-Sol**. During the Site inspection, **Inspec-Sol** interviewed and was accompanied during the Site visit by article 53, 54 of RedCliff Métivier Realty Inc., the Property Manager. article 53, 54 reported having been familiar with the Property since May 2011. Tenant personnel were also available to provide information concerning tenant operations.

The following report summarises the information gathered by **Inspec-Sol** during the Phase I ESA in order to identify significant actual or potential environmental liabilities associated with the Site and the on-Site building. **Inspec-Sol** relied on information received from all parties as accurate unless contradicted by field observations or written documentation.

This report has been prepared for the use of KingSett Capital Inc. and may not be relied upon by any other party without the written concurrence of **Inspec-Sol**.

2.0 Site Description

2.1 Building and Property

The Site is located on the west side of Migneron Street in the Borough of Saint-Laurent, Montreal, Quebec, within the boundaries of Migneron Street to the east, McArthur Street to the west, Griffith Street to the north, and de la Cote-de-Liesse Road to the south. The on-Site building bears Civic Nos. 208-244 Migneron Street and 3400-3410 Griffith Street. The Site is legally described as Renovated Lot No. 1238523 in the Official Cadastral Register of the Province of Quebec, in the Registration Division of Montreal. The Property and adjacent properties are zoned as commercial and industrial by the City of Montreal, with no proposed changes reported by the City of Montreal. The coordinates of the approximate center of the Site are 73°41'34.800" west longitude and 45°29'17.880" north latitude (289752 m E and 5038721 m N, MTM, NAD 83, Zone 8). The photograph on the cover page of this report shows the Site building as viewed towards the south-west. A Site Key Plan and Location Plan, as well as a Topographic and Well Location Plan, are included as Enclosures in Appendix 1 of this report.

The Site is rectangular in shape, covers an area of approximately 15,559 m² and is located in an area developed for light-industrial and commercial use. The Site is occupied by a multi tenant light-industrial building with no basement. The building covers approximately 30% of the Site. The surrounding exterior sections of the Site consist of asphalt-covered parking, loading and access areas, as well as landscaped sections. Vehicular access to the Site is from the east and north, along Migneron Street and Griffith Street, respectively. The Property is relatively flat, with the eastern and northern landscaped sections sloping downwards towards the adjacent streets (Migneron Street and Griffith Street). The Property is approximately level with the surrounding adjacent properties to the south and west, and approximately 1.5 metres (m) higher than the adjacent streets (Migneron Street and Griffith Street) to the east and north.

The Site building was constructed in 1985, according to information provided by the City of Montreal. Generally the Site building is constructed with poured concrete floors. The building is steel-framed with interior concrete block walls, gypsum walls and exposed metal siding, with exterior pre-cast concrete panels and metal siding. The roof, which was not accessed at the time of the Site inspection, is a flat metal deck. Loading docks with hydraulic dock levellers are present along the west side of the Site building.

2.2 Site Operations

The Site building is currently used for light-industrial activities. The following Table No. 1 lists the Site tenants (with a description of their on-Site activities) present at the time of the Site visit.

Table No. 1: Site Operations

Civic No.	Tenant	Activities
208 Migneron Street	Vacant (formerly Finecast Ltd.)	(Formerly medical and dental machinery manufacturing)
216 Migneron Street	Pot Pourri	Dry goods Warehouse
224 Migneron Street	Pet Save	Pet shop and warehouse
226 Migneron Street	Shipping Express	Warehousing and shipping of cars and personal dry goods
234 Migneron Street	CPT Technologies de l'Énergie du Canada Ltée	Warehousing and distribution of mechanical parts
240 Migneron Street 3400 Griffith Street	Click Touch America	Manufacturing of keyboard membranes
3410 Griffith Street	Thermo Fisher Scientific	Laboratory instrumentation repairs and calibration

The currently vacant locale at Civic No. 208 Migneron Street was not accessible at the time of this 2011 Site inspection. Based on observations made during the Site inspection, the on-Site operations of the current occupants are not expected to have presented significant adverse environmental impacts to the Property. Further descriptions of the on-Site operations of the current Site occupants are discussed in the various relevant sections of this report.

According to the historical information obtained, including city directories, previous historical Site occupants included other similar commercial retail and light-industrial manufacturing operations. The on-Site operations of the identified historical occupants are not expected to have presented significant adverse environmental impacts to the Property.

According to the North American Industry Classification System (NAICS), the activities related to "machine shops", such as those formerly conducted on Site by Finecast Ltd., carry the code "332710". These activities are listed in Schedule III of the Land Protection and Rehabilitation Regulation (LPRR) of the Quebec MDDEP (2003). The Quebec Environmental Quality Act (EQA) imposes certain obligations on designated industries regarding closure of a site, off-site migration of contamination, impact to soil/groundwater, and monitoring of groundwater quality. The Site locale (Civic No. 208 Migneron Street) formerly occupied by Finecast Ltd. is currently subject to these obligations of the Quebec EQA. Further descriptions of the current and historical on-Site operations are discussed in the various relevant sections of this report.

2.3 Environmental Setting

The Site is located in a topographically flat area developed for light-industrial and commercial use. The nearest surface water body is the Riviere-des-Prairies, located approximately 4.5 kilometres (km) north of the Site. There are no natural surface water bodies currently located on the Site.

The Site is not covered by the 1978 Quebec *ministère des Ressources naturelles et de la Faune* (MRNF) Flood Risk Map of the Montreal Area. According to the 2000 MRNF Topographical Map of LaSalle, which covers the Site, there are no wetlands within 1 km of the Site. The Quebec *ministère du Développement durable, de l'Environnement et des Parcs* (MDDEP) Hydrogeologic Information System reported two groundwater wells, installed for geotechnical purposes, to be located within 1 km of the Site, although no groundwater wells that were installed for potable or food-processing purposes were reported within 1 km of the Site. No on-Site groundwater wells were reported by the MDDEP, and no groundwater wells were observed by **Inspec-Sol** on Site or on the immediate area of the Property at the time of the Site inspection. The area is currently serviced by a municipal potable water supply system.

2.3.1 Geological Setting

Our knowledge of the geological setting is based on previous environmental studies conducted by **Inspec-Sol** near the Site and on consulting published soil and groundwater maps for the Island of Montreal. According to the 1975 Geological Survey of Canada Surficial Geology and Drift-Thickness Contours Maps of the Montreal Island, compiled by Hode Keyser and Prest, and the **Inspec-Sol** reports, the natural soil found in the investigated area is generally composed of undifferentiated glacial till deposits. The depth to bedrock is approximately 6 m below ground surface. Similar subsurface conditions are expected on the Site under study.

According to the Map of Vulnerability of Groundwater to Pollution prepared by the Quebec *ministère du Développement durable, de l'Environnement et des Parcs* (MDDEP) in 1986, the regional groundwater flow is expected to be to the north-east, towards the Riviere-des-Prairies. The depth to groundwater is not known; however, it should be noted that groundwater depths could vary significantly on a seasonal basis and with periods of precipitation.

2.3.2 Ecology

The Quebec *Ministère du Développement durable, de l'Environnement et des Parcs* (MDDEP), the Quebec *ministère des Ressources naturelles et de la Faune* and the Quebec *ministère des Ressources naturelles et de la Faune* (MRNF) for the Montreal Region were contacted in order to find out if any endangered habitats or species exist on the Site and surrounding areas of the Site. In order to identify the presence of endangered floristic and faunistic species on Site, the research conducted by the *Centre de données sur le patrimoine naturel du Québec* (CDPNQ) was accessed by the MDDEP and the MRNF.

The CDPNQ database does not distinguish between territories recognized as having had their species removed and those that are not inventoried. For these reasons, the findings of the CDPNQ concerning the presence, absence or state of a territory's endangered species is never definitive and should not be considered as a substitute for the territory inventories required for the purposes of environmental evaluations or other projects submitted to a Ministry authority.

Responses to the ecological inquiries were not received from the MDDEP and the MRNF within the time frame allowed in this mandate. The results of these inquiries will be forwarded to the Client after they are received should the responses change or affect the conclusions of this report.

2.3.3 Neighbouring Properties

The properties adjacent to the Site were visually inspected for evidence of presenting significant actual or potential environmental liabilities to the Site. The inspection was conducted from public rights-of-way without physically accessing adjoining properties. For the purpose of this study, Migneron Street is considered to be the north-south axis. The Site is bordered by the following facilities or features:

- North: Griffith Street, followed by a multi-tenant light-industrial property at Civic Nos. 3339-3403 Griffith Street and by a multi-tenant commercial property bearing Civic Nos. 9070-9300 Cavendish Boulevard;
- East: Migneron Street, followed by a multi-tenant commercial property bearing Civic Nos. 3000 Griffith Street, 235 Migneron Street and 6255-6275 Cavendish Boulevard;

- South: a commercial office building bearing Civic No. 6315 de la Cote-de-Liesse Road, followed by de la Cote-de-Liesse Road;
- West: a multi-tenant light-industrial property at Civic No. 3430 Griffith Street, followed by another light-industrial property occupied by Guillevin International (electric products) at Civic Nos. 3440-3458 Griffith Street.

The Site and surrounding properties are located in a light-industrial and commercial sector of the Borough of Saint-Laurent in Montreal. An oil-filled electrical transformer was noted on the adjacent western property, at an approximate distance of 5 m from the western Site limit. A back-up electric generator unit was noted at an approximate distance of 45 m from the southern Site limit, on the adjacent southern property. No visual evidence of significant adverse environmental impact to the Site from the neighbouring transformer or electric generator unit was noted at the time of the Site inspection. No visual evidence of other potential adverse environmental concern to the Site from other neighbouring land use was observed at the time of the Site inspection.

3.0 Historical Records Review

Historical land use of the Site was investigated through a review of historical environmental reports, Property title documents, city directories, available fire insurance plans, aerial photographs and environmental databases. The following present the findings of the historical records review.

3.1 Previous Environmental Reports

The Client referred **InspeC-Sol** to an historical environmental report prepared by **InspeC-Sol** for the Site. The previous report is summarised below.

3.1.1 Inspec-Sol Inc.: Phase I Environmental Site Assessment – August 2010

An **Inspec-Sol** Phase I ESA (report Reference No. M026762-E1, dated August 4, 2010) for the Site was prepared for ING Real Estate Canada LP and ING Summit Industrial Fund LP.

- In 2010, the Site was developed with the current multi-tenant light-industrial building.
- As part of the 2010 Phase I ESA, **Inspec-Sol** reviewed a Jacques Whitford Environment Ltd. (JWEL) Phase I ESA (report dated May 29, 2001) for the Site that was prepared for Summit Real Estate Investment Trust. The conclusion of the JWEL report indicated that the study did not reveal evidence for environmental contamination associated with the Site.
- The 2010 **Inspec-Sol** Phase I ESA report concluded that no significant actual or potential adverse environmental liabilities or concerns were identified to be associated with the Site, and that no further environmental investigation was recommended at that time.

No other previous environmental studies for the Property were reported to have been undertaken for or were supplied by the Client, nor were any other previous environmental reports for the Site obtained by **Inspec-Sol**.

3.2 Property Title Search

Property title documentation was not provided by the Client. **Inspec-Sol** reviewed the on-line Quebec *ministère des Ressources naturelles et de la Faune* (MRNF) Quebec Land Register and the City of Montreal Evaluation Role for Site ownership. The following Site ownership history was noted.

Table No. 2: Chain-of-Title

Date of Registry	Owner
Prior to December 1993	Alexis Nihon Corporation
December 1993 – October 1998	Alexis Nihon (CIT/NAT) Inc.
October 1998 – November 1998	Alexis Nihon (CDL) Inc. / 055460 NB Inc.
November 1998 – July 2001	Placements Mignerou Griffith Inc.
July 2001 – November 2003	SREIT Mignerou Ltd.
November 2003 to present	SREIT Central No. 1 Ltd.

No environmental liens, reported encumbrances, or interests of potential environmental concern were reported to be associated with the Site, based on the title documents reviewed by **Inspec-Sol**. The reviewed historical title documentation is included as an Enclosure in Appendix 2 of this report.

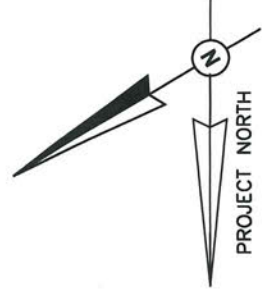
5.0 Conclusions and Recommendations

Inspec-Sol has performed this Phase I ESA of the Site in general accordance with the CSA Z768-01 publication for conducting Environmental Site Assessments. Based on the Phase I ESA including the Site inspection, documents reviewed, and the review of Site history and information provided by regulatory agencies, the following significant environmental concern was identified to be associated with the Site:

- **Previous Site Activities:** According to the North American Industry Classification System (NAICS), the activities related to “machine shops”, such as those formerly conducted on Site by Finecast Ltd., carry the code “332710”. These activities are listed in Schedule III of the Land Protection and Rehabilitation Regulation (LPRR) of the Quebec MDDEP (2003). The Quebec Environmental Quality Act (EQA) imposes certain obligations on designated industries regarding closure of a site, off-site migration of contamination, impact to soil/groundwater, and monitoring of groundwater quality. The Site locale (Civic No. 208 Migneron Street in the Borough of Saint-Laurent, Montreal, Quebec) formerly occupied by Finecast Ltd. is currently subject to these obligations of the Quebec EQA.

As Finecast Ltd. recently ceased its designated activities on the Property, an Environmental Characterisation following the “*Guide de Caractérisation des terrains*” of the MDDEP, attested by an Expert accredited by the MDDEP, will have to be conducted in order to conform with Article 31.51 of Section IV.2.1 of the EQA.

Recommendation: **Inspec-Sol** recommends an Environmental Characterisation of the Site, attested by an Expert accredited by the MDDEP, be conducted in order to conform with Article 31.51 of Section IV.2.1 of the EQA.



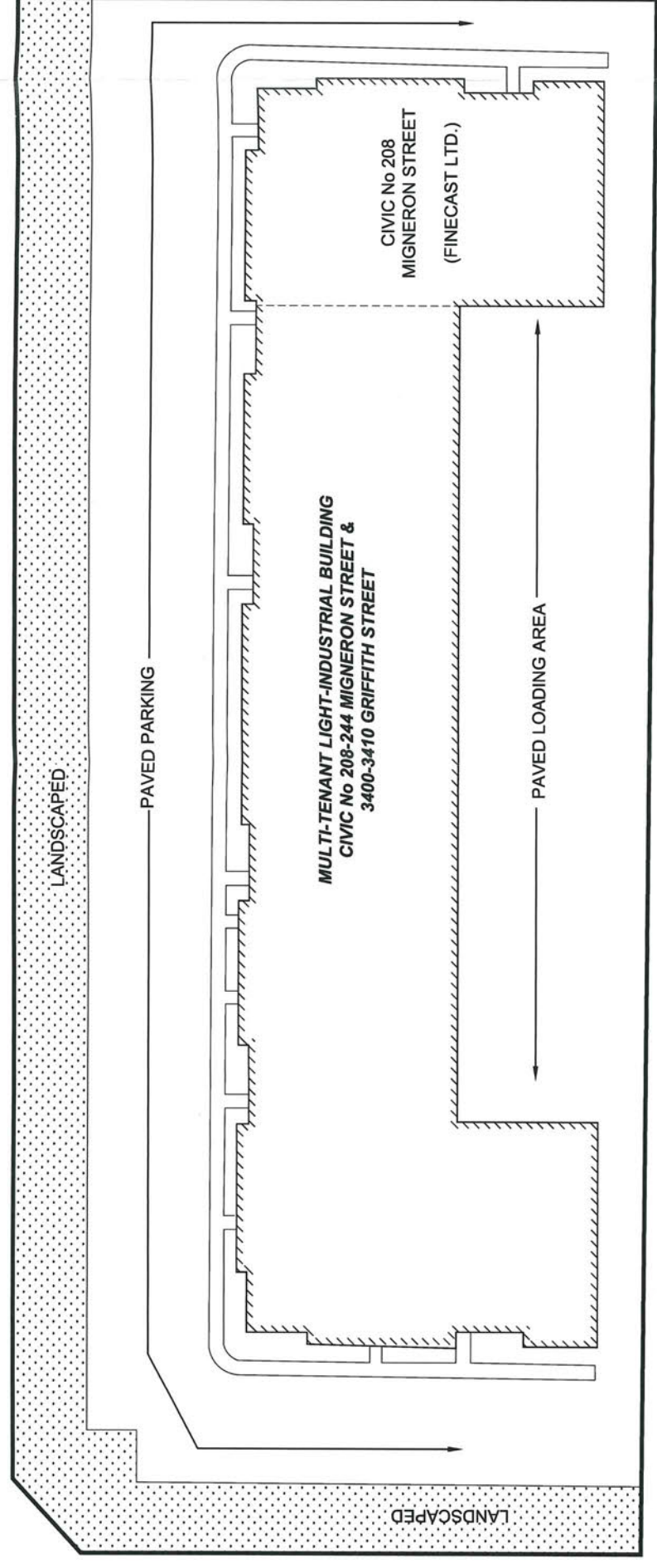
MULTI-TENANT
LIGHT-INDUSTRIAL PROPERTY
CIVIC No 235
MIGNERON STREET

MIGNERON STREET

MULTI-TENANT
COMMERCIAL PROPERTY
CIVIC Nos 9070-9300
GRIFFITH STREET

GRIFFITH STREET

MULTI-TENANT
LIGHT-INDUSTRIAL PROPERTY
CIVIC Nos 3339-3403
GRIFFITH STREET



PAVED
PARKING

COMMERCIAL PROPERTY
CIVIC No 6315
COTE-DE-LIESSÉ ROAD

MULTI-TENANT
LIGHT-INDUSTRIAL PROPERTY
CIVIC No 3430
GRIFFITH STREET

APPROXIMATE LOCATION OF
OIL FILLED TRANSFORMER



INGÉNIERIE ET SOLUTIONS

KINGSETT CAPITAL INC.
PHASE I ENVIRONMENTAL SITE ASSESSMENT
LIGHT-INDUSTRIAL PROPERTY
208-244 MIGNERON STREET, ST-LAURENT, QUEBEC

LOCATION PLAN

DESSINÉ PAR: J.S.	ÉCHELLE: 1:750	RÉFÉRENCE NO.:	M028657-E1
VÉRIFIÉ PAR: C.A.	DATE: OCTOBER 2011	ENCLOSURE NO.:	2

LEGEND

————— PROPERTY LIMITS

////////// EXISTING BUILDING

NOTE:
ALL SITE INFORMATION HAS BEEN TAKEN FROM A CERTIFICAT
OF LOCATION, PREPARED BY GAUDREAU, PIGEON &
VERSCHULDEN "LAND SURVEYOR", PROVIDED BY THE CLIENT.

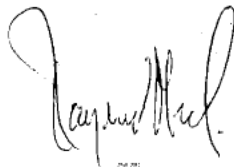
KINGSETT CAPITAL INC.
5490, boulevard Thimens
Bureau 280
Saint-Laurent, Québec
H4R 2K9

Caractérisation environnementale de Site – Phase II
Propriété industrielle légère
208, rue Migneron
Saint-Laurent, Québec

N/Réf. : M028657-E2
Le 26 janvier 2012

Préparé par
article 53, 54

Révisé par:



Raymond Morel, géo., M.B.A.

Distribution : Kingsett Capital inc. – M. Yves Cloutier
(Copie par courriel: ycloutier@kingsettcapital.com et par poste)
(En duplicata)

Le respect de l'environnement et la préservation de nos ressources naturelles sont des priorités pour Inspec-Sol inc. Dans cette perspective, nous imprimons nos documents recto-verso sur un papier 50 % recyclé.

RÉSUMÉ DE L'ÉTUDE DE CARACTÉRISATION

**Propriété industrielle-légère
208, rue Migneron
Montréal (St-Laurent), Québec**

Les services professionnels d'Inspec-Sol inc. (**Inspec-Sol**) ont été retenus par la compagnie KingSett Capital inc. représentée par Monsieur Yves Cloutier, afin d'effectuer une évaluation environnementale - phase I du site (rapport no M028657-E1, 28 octobre 2011) et la caractérisation environnementale - phases II des sols et de l'eau d'une propriété industrielle-légère située au 208, rue Migneron à Saint-Laurent, Québec. L'étude de la caractérisation a été réalisée selon les prescriptions du *Guide de caractérisation des terrains* du MDDEP.

La Propriété correspond légalement au lot rénové no 1 238 523 du cadastre du Québec. Les coordonnées du centre approximatif du Site sont 73°41'34.800" de longitude ouest et 45°29'17.880" de latitude nord. Le Site comporte un édifice commercial et industriel d'un étage et sans sous-sol qui est présentement occupé par des commerces et industries légères (Pot Pourri, Pet Save, Shipping Express, CPT Technologies de l'Énergie du Canada Ltée, click Touch America, Thermo Fisher Scientific). Cependant le local correspondant au 208 rue Migneron est présentement vacant et a été occupé dans le passé par la compagnie Finecast limitée. Le Site possède une forme rectangulaire et couvre une superficie de 15 559 m². Le bâtiment occupe environ 30 % de cette superficie. Le reste de la Propriété, est constitué de zones asphaltées et des zones gazonnées. Selon la Ville de Montréal, le zonage du Site est commercial et industriel (catégorie d'usage B14-020). Les propriétés voisines sont situées dans une zone urbaine développée à usage commercial et industriel. Aucun changement de zonage n'est prévu pour le Site.

Le but de la phase - I consistait à émettre une opinion relative à la condition environnementale du site et à identifier de façon qualitative les zones exposées à des impacts environnementaux potentiels et nécessitant une étude plus approfondie. La phase I a révélé l'existence des préoccupations environnementales suivantes:

- le local correspondant à l'adresse civique no 208, rue Migneron, a été occupé par la compagnie Finecast limitée qui aurait arrêtée ses activités récemment. Celles-ci consistaient principalement à la fabrication des équipements pour la médecine dentaire, en utilisant de l'acier et des alliages métalliques. La coupure, le soudage, l'assemblage et la peinture s'effectuait à l'intérieur du bâtiment sur le Site. Il s'agit des activités désignées à l'annexe III du *Règlement sur la protection et la réhabilitation des terrains* (RPRT).

Suite à la cessation de ces activités, le Site est assujéti à l'article 31.51 de la Loi sur la qualité de l'environnement (LQE).

L'objectif de la caractérisation était d'évaluer la qualité environnementale des sols et de l'eau souterraine aux emplacements présentant des risques environnementaux potentiels identifiés lors de la phase I

Les travaux de chantier ont été effectués entre le 11 et le 20 janvier 2012 (voir page 4), sous la supervision d'un inspecteur de chantier d'Inspec-Sol. Ces travaux comprenaient l'exécution de trois (3) forages stratigraphiques dont deux (2) ont été transformés en puits d'observation de l'eau souterraine, et le prélèvement d'échantillons de sols et d'eau souterraine.

Trois (3) échantillons de sols, soit un (1) échantillon provenant de chacun des sondages ont été sélectionnés et soumis à des analyses chimiques pour le dépistage des C₁₀ à C₅₀, des HAP, des COV et de six (6) métaux.

Les résultats des analyses chimiques des échantillons de sols ont été interprétés selon les valeurs limites des annexes I et II du *Règlement sur la protection et la réhabilitation de terrains* (RPRT). Selon le RPRT, les valeurs limites de l'annexe II sont les limites acceptables pour un site zoné commercial et industriel. Le tableau suivant présente la classification environnementale des sols des échantillons en fonction des résultats des analyses chimiques réalisées et des valeurs limites des annexes I et II du RPRT:

Classification environnementale des sols

Forage no	Échantillon no	Profondeur (m)	Paramètres analysés			
			C ₁₀ à C ₅₀	HAP	VOC	Métaux
F - 1	CFE - 1	0,17-0,61	< l	< l	< l	< l
F - 2	CFE - 2	0,61-1,22	< l	< l	< l	< l
F - 3	CFE - 1	0,15-0,61	< l	< l	< l	< l

Selon les résultats des analyses chimiques, les concentrations de tous les paramètres analysés (C₁₀ à C₅₀, HAP, COV et métaux) dans les échantillons de sols sont inférieures aux valeurs limites de l'annexe II du RPRT. Ces sols sont considérés acceptables d'un point de vue environnemental pour un terrain à vocation commerciale et industrielle, tel le site à l'étude. Aucun sol à la limite du terrain n'est contaminé à des concentrations supérieures aux valeurs limites réglementaires du RPRT.

Le 16 et le 20 janvier 2012, les puits nos PO-1 et PO-2 étaient à secs, ils n'ont donc pu être échantillonnés.

Aucune intervention environnementale supplémentaire n'est requise compte tenu des résultats obtenus lors de la caractérisation des sols et que le site est zoné commercial et industriel.

TABLE DES MATIÈRES

RÉSUMÉ DE L'ÉTUDE DE CARACTÉRISATION.....	i
1.0 Introduction.....	1
2.0 Description du site.....	3
3.0 Méthode de reconnaissance.....	4
3.1 Travaux de chantier.....	4
3.2 Réalisation des sondages.....	5
3.3 Installation des puits d'observation.....	5
3.4 Prélèvement et gestion des échantillons.....	6
3.5 Relevé topographique.....	6
4.0 Description des sols.....	7
4.1 Résumé des sondages.....	7
4.2 Stratigraphie sous le bâtiment.....	7
5.0 Eau souterraine.....	8
5.1 Niveau de l'eau souterraine.....	8
5.2 Vitesse d'écoulement de l'eau souterraine.....	9
5.3 Classification de la nappe d'eau souterraine.....	9
6.0 Analyses chimiques.....	10
6.1 Programme analytique.....	10
6.2 Laboratoire d'analyse.....	11
6.3 Critères d'interprétation.....	11
6.4 Classification environnementale des sols.....	11
6.5 Contrôle de la qualité.....	12
7.0 Conclusions.....	14
7.1 Classification environnementale des sols.....	14
7.2 Classification environnementale de l'eau souterraine.....	14
7.3 Recommandations environnementales.....	15

TABLE DES MATIÈRES (SUITE)

8.0 Limitations de l'étude 16

Annexe 1 Plan no M028657-E2-1: Localisation des sondages

Annexe 2 Rapports de chantier (incluant les puits d'observation)

Annexe 3 Certificats d'analyses chimiques (*Maxxam Analytique inc.*)

Annexe 4 Photographies du site

1.0 Introduction

Les services professionnels d'Inspec-Sol inc. (**Inspec-Sol**) ont été retenus par la compagnie KingSett Capital inc. représentée par Monsieur Yves Cloutier, afin d'effectuer la caractérisation environnementale – phase II des sols et de l'eau souterraine du site industriel léger localisé au 208, rue Migneron à Saint-Laurent, Québec.

Préalablement à la présente caractérisation, **Inspec-Sol** a réalisé une évaluation environnementale - phase I du site (rapport no M028657-E1, daté du 28 octobre 2011). Le but de la phase I consistait à émettre une opinion relative à la condition environnementale du site et à identifier de façon qualitative les zones exposées à des impacts environnementaux potentiels et nécessitant une étude plus approfondie. La phase I a révélé l'existence des préoccupations environnementales suivantes:

- Le local correspondant à l'adresse civique no 208, rue Migneron a été occupé par la compagnie Finecast limitée qui aurait arrêté ses activités récemment. Celles-ci consistaient principalement à la fabrication d'équipements de précision pour la médecine dentaire (pièces, prototypes, confection de moules etc.), en utilisant de l'acier et des alliages métalliques. La coupure, le soudage, l'assemblage et la peinture s'effectuait à l'intérieur du bâtiment sur le Site. Les activités exercées sur le site, sont désignées à l'annexe III du *Règlement sur la protection et la réhabilitation des terrains* (RPRT). Suite à la cessation de ces activités, le Site est assujéti à l'article 31.51 de la *Loi sur la qualité de l'environnement* (LQE).

L'objectif de la présente caractérisation était d'évaluer la qualité environnementale des sols et de l'eau souterraine aux emplacements présentant des risques environnementaux potentiels identifiés lors de la phase I. Tel que mentionné dans notre offre de services professionnels, datée du 16 décembre 2011 (proposition no PE-28290-1), les travaux réalisés dans le cadre du présent mandat ont été les suivants:

- Réaliser des forages stratigraphiques afin de vérifier la qualité environnementale des sols;
- installer deux (2) puits d'observation afin de vérifier la qualité environnementale de l'eau souterraine;
- effectuer un relevé de nivellement;
- prélever des échantillons de sols et d'eau souterraine selon les prescriptions du *ministère du Développement durable, de l'Environnement et des Parcs* (MDDEP);
- soumettre des échantillons de sols et d'eau souterraine à des analyses chimiques;
- évaluer les résultats des analyses chimiques selon les critères applicables du MDDEP.
- préparer un rapport technique.

La présente caractérisation environnementale – phases II a été réalisée en conformité avec les prescriptions du *Guide de caractérisation des terrains* du MDDEP.

Le présent rapport comporte une description sommaire du site, un résumé des travaux de chantier, une description des sols, de l'eau souterraine et des analyses chimiques réalisées, une présentation des résultats et les conclusions qui en découlent. Il inclut également quatre (4) annexes qui présentent un plan du site illustrant l'emplacement des sondages et des puits d'observation (annexe 1), les rapports de chantier des sondages et les schémas d'installation des puits d'observation (annexe 2), les certificats des analyses chimiques (annexe 3) et des photographies prises lors des travaux (annexe 4).

Ce rapport est assujéti à certaines conditions limitatives qui découlent de la problématique inhérente aux phénomènes de contamination environnementale. La portée de l'étude réalisée et les limitations qui s'y appliquent sont énoncées à la fin du texte technique. Ces conditions limitatives font partie intégrante de ce rapport et le lecteur est instamment prié d'en prendre connaissance afin de faciliter sa compréhension, son interprétation et son utilisation du présent document.

2.0 Description du site

La Propriété est située sur le côté ouest de la rue Migneron et elle est entourée à l'ouest par la rue McArthur, au nord par la rue Griffith et au sud par le chemin de la Côte-de-Liesse. La Propriété correspond légalement au lot rénové no 1 238 523 du cadastre du Québec. Les coordonnées du centre approximatif du Site sont 73°41'34.800" de longitude ouest et 45°29'17.880" de latitude nord.

Le Site comporte un édifice commercial d'un étage et sans sous-sol. Le bâtiment est localisé au 208-244 rue Migneron et au 3400-3410 rue Griffith à Montréal (Saint-Laurent), Québec. Il a été construit en 1985 sur une dalle au sol. Il est occupé par les commerces et des industries légères (Pot Pourri, Pet Save, Shipping Express, CPT Technologies de l'Énergie du Canada Ltée, click Touch America et Thermo Fisher Scientific) : Cependant le local correspondant au 208 rue Migneron, d'une superficie de 1 130 m², est présentement vacant et a été occupé dans le passé par la compagnie Finecast limitée.

La propriété possède une forme rectangulaire et couvre une superficie de 15 559 m². Le bâtiment couvre environ 30 % de cette superficie. Le reste de la Propriété, est constitué de zones asphaltées utilisées comme aires d'accès, de chargement de camions et de stationnement, et des zones gazonnées. Le Site présente une légère pente vers l'est. Il est au même niveau que les propriétés adjacentes au sud et à l'ouest, mais se trouve à environ un mètre et demi (1,5) (m) plus haut que les rues adjacentes (rues Migneron et Griffith) à l'est et au nord. L'accès des véhicules s'effectue par les côtés est et nord du Site soit, respectivement, le long des rues Migneron et Griffith.

Selon la Ville de Montréal, le zonage du Site est commercial et industriel (catégorie d'usage B14-020). Les propriétés voisines sont situées dans une zone urbaine développée à usage commercial et industriel. Aucun changement de zonage n'est prévu pour le Site. Selon le schéma d'aménagement et de développement, le Site se trouve dans un secteur commercial et industriel et le bâtiment n'est pas d'intérêt patrimonial ou architectural.

3.0 Méthode de reconnaissance

3.1 Travaux de chantier

Les travaux de chantier ont été effectués du 11 au 20 janvier 2012, plus précisément au 208, rue Migneron, sous la supervision d'un inspecteur de chantier d'**Inspecc-Sol**. Ces travaux comprenaient l'exécution de trois (3) forages stratigraphiques (F-1 à F-3) dont deux (2) ont été transformés en puits d'observation de l'eau souterraine (PO-1 et PO-2), le prélèvement d'échantillons de sols et d'eau souterraine, la réalisation d'essais in-situ et d'un relevé d'arpentage.

Préalablement à la réalisation des travaux, **Inspecc-Sol** a effectué la vérification des services souterrains pouvant se trouver sous le site auprès des services publics (Info-Excavation) et une firme spécialisée a vérifié l'emplacement de chacun des sondages. La position de ceux-ci a été déterminée et localisée sur le site par le personnel d'**Inspecc-Sol**, en fonction des conclusions de la phase - I de octobre 2011, des objectifs de l'étude, de la localisation des services souterrains et des limites physiques du site:

- le forage no F-1 a été réalisé à l'intérieur du bâtiment, dans la section ouest de l'ancien atelier d'usinage de Finecast Ltée. Ce forage a été converti en puits d'observation de l'eau souterraine (PO-1);
- le forage no F-2 a été réalisé à l'intérieur du bâtiment, dans la section est de l'ancien atelier d'usinage de Finecast Ltée. Ce forage a été converti en puits d'observation de l'eau souterraine (PO-2);
- le forage no F-3 a été réalisé à l'intérieur du bâtiment, dans la section nord de l'ancien atelier d'usinage de Finecast Ltée.

Au total, trois (3) sondages ont été réalisés sur le site. Considérant que le bâtiment occupé par Finecast limitée a une surface de 1130 m² environ, la densité de sondages sur le site représente globalement un (1) sondage par environ 377 m². L'emplacement des sondages a été choisi afin d'obtenir une couverture maximale du site en fonction d'une grille systématique et d'une caractérisation ciblée plus spécifique et détaillée des zones présentant des risques environnementaux particuliers identifiés lors de la l'évaluation environnementale – phase I (**Inspecc-Sol**, réf. no M028657-E1, 28 octobre 2011).

Compte tenu de la faible superficie du Site (1130 m²) et que tous les travaux ont été effectués à l'intérieur sous le bâtiment, donc dans un milieu confiné par des fondations, seulement deux (2) puits d'observation ont été installés.

7.0 Conclusions

Inspec-Sol a effectué la caractérisation environnementale - phases II des sols et de l'eau souterraine d'une propriété commerciale située au 208, rue Migneron à Saint-Laurent, Québec. Les travaux de chantier ont été effectués du 11 au 20 janvier 2012 sous la supervision d'un inspecteur de chantier d'**Inspec-Sol**. Ces travaux comprenaient l'exécution de trois (3) forages stratigraphiques dont deux (2) ont été transformés en puits d'observation de l'eau souterraine, et d'un relevé d'arpentage. Des échantillons de sols ont été prélevés et certains d'entre eux ont été soumis à des analyses chimiques. Les deux (2) puits d'observation étaient à secs au moment du relevé du niveau de l'eau souterraine.

L'objectif de la présente caractérisation était d'évaluer la qualité environnementale des sols et de l'eau souterraine aux emplacements présentant des risques environnementaux potentiels identifiés lors de la phase- I (**Inspec-Sol**, réf. no M028657-E1, daté du 28 octobre 2011). La caractérisation environnementale – phases II a été réalisée en conformité avec les prescriptions du *Guide de caractérisation des terrains* du MDDEP.

7.1 Classification environnementale des sols

Selon les résultats des analyses chimiques, les concentrations de tous les paramètres analysés (C₁₀ à C₅₀, HAP, COV et métaux) dans les échantillons de sols sont inférieures aux valeurs limites de l'annexe I du RPRT. Ces sols sont considérés acceptables d'un point de vue environnemental pour un terrain zoné commercial et industriel, tel le site à l'étude. Aucun sol à la limite du terrain n'est contaminé à des concentrations supérieures aux valeurs limites réglementaires du RPRT.

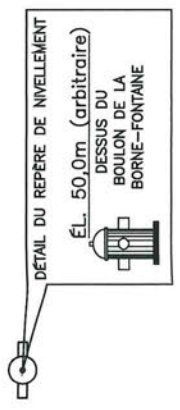
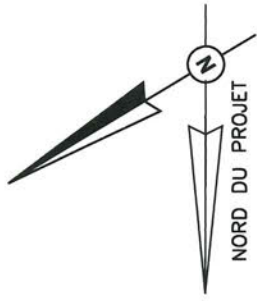
7.2 Classification environnementale de l'eau souterraine

La nappe d'eau sous le site est de classe III selon le *Guide de classification des eaux souterraines du Québec*. Compte tenu que les deux (2) puits d'observation nos PO-1 et PO-2 étaient à secs au moment du relevé du niveau de l'eau souterraine le 16 et le 20 janvier 2012, l'eau souterraine des puits nos PO-1 et PO-2 n'a donc pu être échantillonnée.

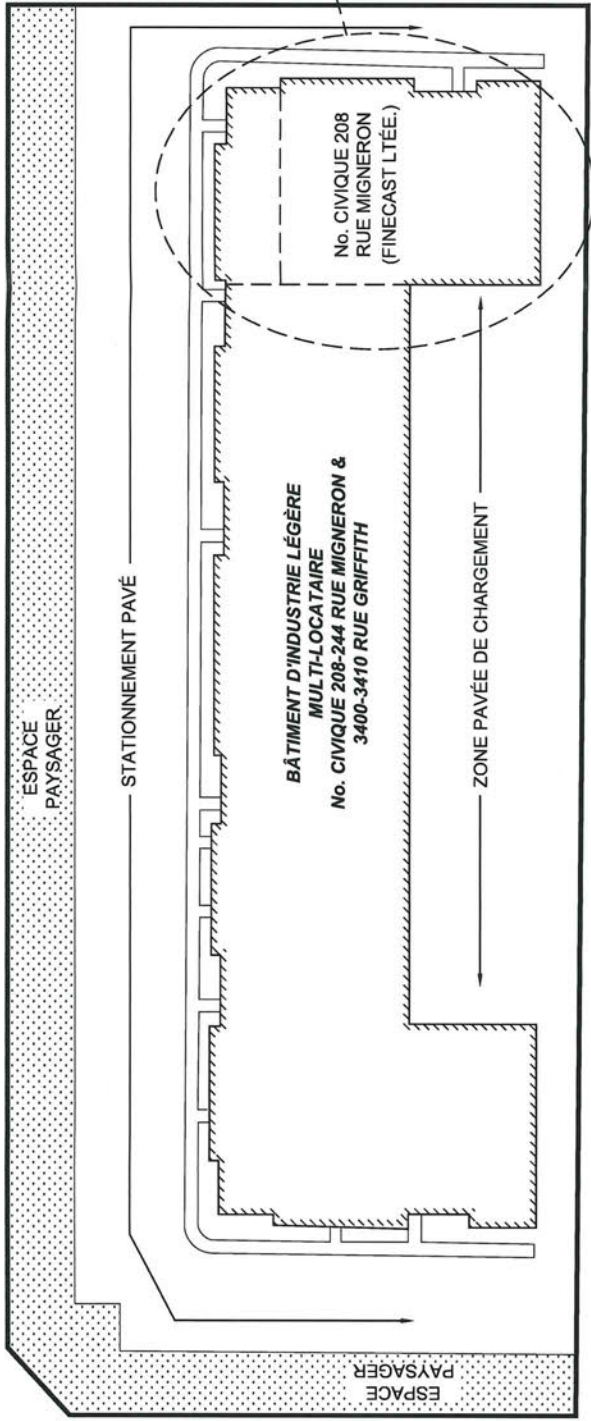
7.3 Recommandations environnementales

Aucune intervention environnementale supplémentaire n'est requise compte tenu des résultats obtenus lors de la caractérisation des sols et de l'eau souterraine, que le site est zoné commercial et industriel et que la nappe d'eau sous le site est de classe III selon le *Guide de classification des eaux souterraines du Québec*.

Il est à noter que si des sols sont excavés sur le site, ils devront être gérés, d'un point de vue environnemental, selon les dispositions de la *Grille de gestion des sols contaminés excavés intérimaire* du MDDEP et du *Règlement sur le stockage et les centres de transfert de sols contaminés*.

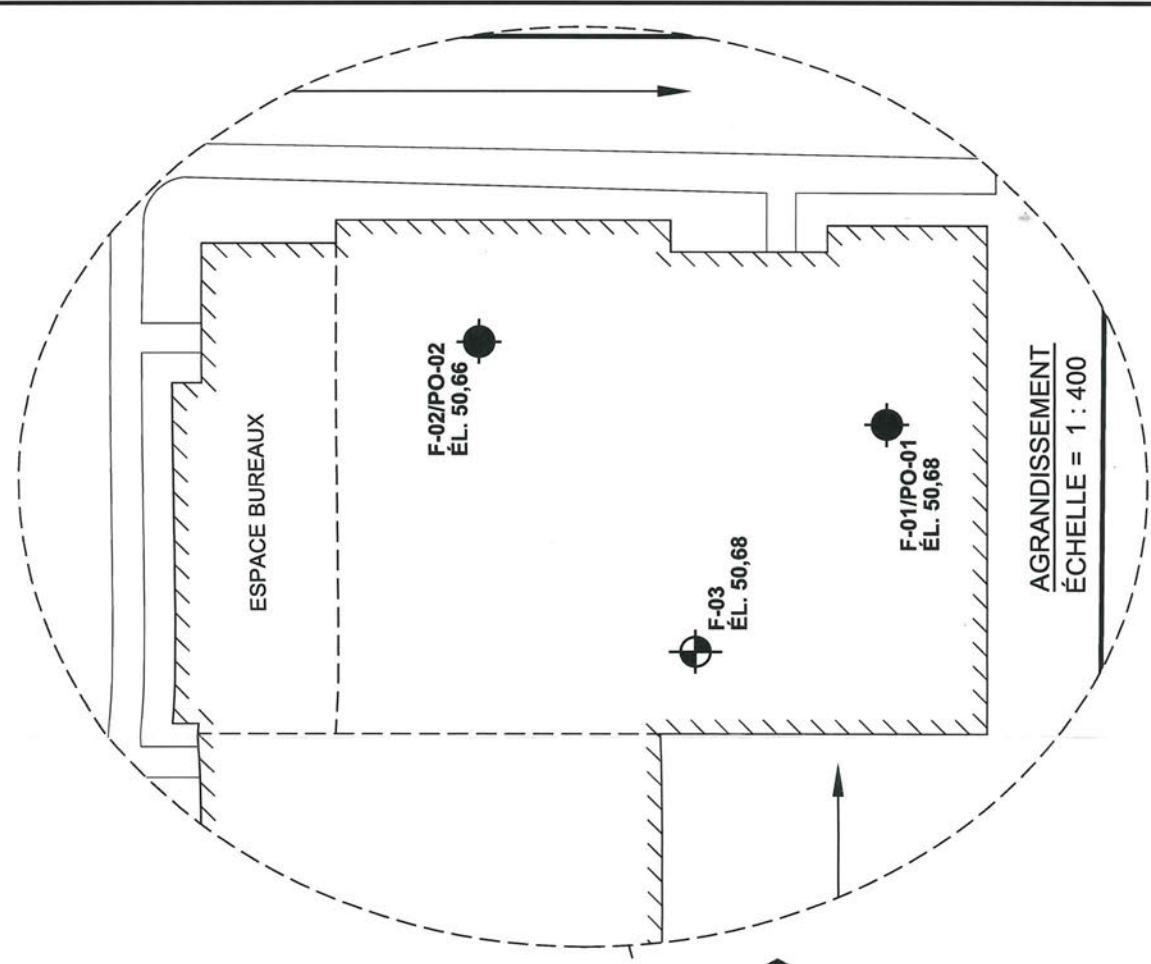


BÂTIMENT D'INDUSTRIE
 LÉGÈRE MULTI-LOCATAIRE
 Nos. CIVIQUES 235
 RUE MIGNERON
RUE MIGNERON



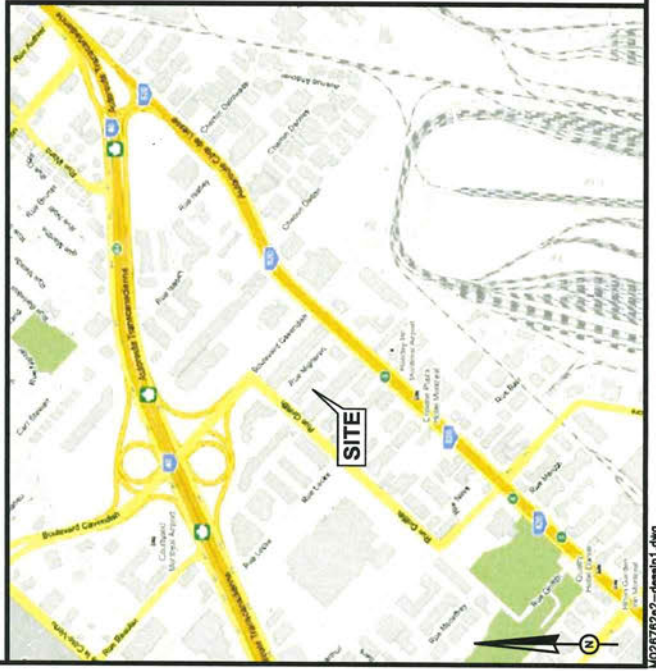
LOCALISATION APPROXIMATIVE
 DE TRANSFORMATEUR À L'HUILE

VUE D'ENSEMBLE
 ÉCHELLE = 1 : 1000



STATIONNEMENT PAVÉ
 PROPRIÉTÉ COMMERCIALE
 NO. CIVIQUE 6315
 CHEMIN DE LA CÔTE-DE-LIESSE

PLAN CLÉ



LÉGENDE

- F-01/PO-01**
 ÉL. 50,68
- F-03**
 ÉL. 50,68
- FORAGE, NUMÉRO ET ÉLEVATION DE LA SURFACE DU SOL (m)
- LIMITES DU SITE
 BÂTIMENT EXISTANT

NOTE:
 TOUTES LES INFORMATIONS RELATIVES AUX CONDITIONS EXISTANTES DU SITE ET AUX AMÉNAGEMENTS PROJETÉS PROVIENNENT DU CERTIFICAT DE LOCALISATION, PRÉPARÉE PAR GAUDREULT, PIGEON & VERSCHULDEN "ARPEUTEURS-GÉOMÈTRES", FOURNI PAR LE CLIENT.

INSPEC SOL
 INGÉNIERIE ET SOLUTIONS

KINGSETT CAPITAL INC.
 CARACTÉRISATION ENVIRONNEMENTALE - PHASE II
 PROPRIÉTÉ INDUSTRIELLE-LÉGÈRE
 208, RUE MIGNERON, ST-LAURENT, QUÉBEC

LOCALISATION DES FORAGES

DESSINÉ PAR: J.S. / G.S.	ÉCHELLE: TEL QU'INDIQUÉ	RÉFÉRENCE NO.:MO28657-E2	DATE: JANVIER 2012
VÉRIFIÉ PAR: A.C.N.		DESSIN NO.:M028657-E2-1	



Référence no M028657

Montréal, le 15 mars 2012

Monsieur Yves Valiquette
Ministère du Développement durable, de l'Environnement et des Parcs
5199, rue Sherbrooke Est, Bureau 3860
Montréal (Québec)
H1T 3X9

**Objet : Étude de caractérisation – phases I et II, Documents d'attestation
Propriété industrielle légère
208, rue Migneron, Saint-Laurent, Québec**

Monsieur,

Certaines activités antérieures qui ont été effectuées sur le site mentionné en rubrique sont des activités désignées à l'annexe III du *Règlement sur la protection et la réhabilitation des terrains (RPRT)*. Afin de répondre à l'une des exigences de l'article 31.51 (cessation d'activité) de la *Loi sur la qualité de l'environnement*, nous vous transmettons les documents suivants qui ont produits par Inspec-Sol :

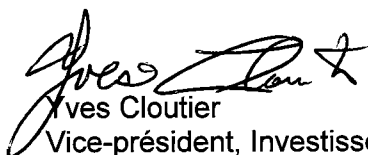
- Évaluation environnementale - phase I (rapport no M028657-E1, 28 octobre 2011);
- Caractérisation environnementale - phase II (rapport no M028657-E2, 26 janvier 2012);
- Grille d'attestation – Étude de caractérisation;
- Formulaire d'attestation – Étude de caractérisation.

Selon les résultats obtenus, les concentrations de tous les paramètres analysés dans les sols sont inférieures aux valeurs limites de l'annexe II du *Règlement sur la protection et la réhabilitation de terrains*. Ces sols sont considérés acceptables d'un point de vue environnemental pour un site dont le zonage est commercial / industriel, tel que le site à l'étude. Les concentrations de tous les paramètres analysés dans l'eau souterraine sont inférieures aux critères *Résurgence dans les eaux de surface ou infiltration dans les égouts* du MDDEP.

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

Veuillez agréer, Monsieur, nos salutations distinguées.

KingSett Capital


Yves Cloutier
Vice-président, Investissements

FORMULAIRE D'ATTESTATION

ÉTUDE DE CARACTÉRISATION

1. LOCALISATION DU TERRAIN	
Adresse : 208, rue Migneron, Saint-Laurent, Québec	
N ^{os} de lots : 1 238 523	Coordonnées : DEG.DEC.NAD83 Latitude : 45° 29'17.880" nord. Longitude : 73° 41'34.800" ouest
Nom du cadastre : Cadastre du Québec	
2. IDENTIFICATION DU PROPRIÉTAIRE <input checked="" type="checkbox"/> OU DU LOCATAIRE <input type="checkbox"/>	
Nom : M. Yves Cloutier	
Nom de l'entreprise : Kingsett Capital inc.	
Adresse : 5490, boul. Thimens, Bureau 280, Saint-Laurent, Qc	Code postal : H4R 2K9
N ^o de téléphone :	N ^o de télécopieur :
3. IDENTIFICATION DU DOCUMENT ATTESTÉ	
Titre : Évaluation environnementale – Phase I (28 octobre 2011) et Caractérisation environnementale – Phase II (26 janvier 2012) Propriété industrielle légère, 208 rue Migneron, Saint-Laurent, Québec	
Firme : Inspec-Sol inc. (réf. nos M028657-E1 et E2)	
Auteur : article 53, 54	Date : 28 octobre 2011 (Phase I) et 26 janvier 2012 (Phase II)

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.

article 53, 54

156

Numéro d'identification
de l'expert

8 mai 2012
Date

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

GRILLE D'ATTESTATION

ÉTUDE DE CARACTÉRISATION

TITRE DU DOCUMENT À ATTESTER : Évaluation environnementale de Site – Phase I (28 octobre 2011) et Caractérisation environnementale de Site – Phase II (26 janvier 2012)	
Propriété industrielle légère, 208 rue Migneron, Saint-Laurent, Québec	
N° DE DOSSIER ¹ : M028657-E1 et E2	
NOM DU CLIENT : KINGSETT CANADA INC.	
NOM DE L'EXPERT :	N° D'IDENTIFICATION ² : 156

À compléter par le Ministère

NOM DU VÉRIFICATEUR DU MINISTÈRE :

INSTRUCTIONS : L'information à inscrire dans les colonnes de la grille d'attestation est précisée ci-dessous (si l'espace n'est pas suffisant, veuillez joindre des pages complémentaires) :

- **TITRE DU DOCUMENT À ATTESTER :** Inscrire le titre (à la page 2) et il sera répété sur chacune des pages de la grille.
- **TRAITÉ DANS L'ÉTUDE :** Indiquer si l'élément à évaluer est traité ou non dans le rapport de l'étude de caractérisation à attester.
- **N/A :** Non applicable : Lorsqu'un élément n'avait pas à être considéré dans l'étude, car aspect non présent sur le terrain (ex. : pas de sédiment car pas de cours d'eau)
- **RÉFÉRENCE :** Indiquer la page et la section où l'élément est traité dans le rapport.
- **JUSTIFICATION SI UN ÉLÉMENT EST NON PRÉSENT :** Indiquer la justification donnée par l'auteur de l'étude à l'effet que l'élément n'est pas traité dans le rapport ainsi que le numéro de la page correspondante.
- **COMMENTAIRES :** L'expert peut émettre un commentaire en relation avec l'élément évalué. Lorsque « **INFO** » est présent dans la colonne, il est nécessaire d'inscrire l'information correspondante.
- **Les éléments en « italique » :** spécifient que ce sont des éléments obligatoires pour une caractérisation exhaustive (phase III), non obligatoires en caractérisation préliminaire (phase II).
- **Les éléments « ombragés » :** ne sont pas à compléter dans le cas où l'étude à attester est une étude de caractérisation de phases I et II (historique et vérification de la qualité du terrain par le prélèvement d'échantillons).
- **Le « TABLEAU » :** L'expert doit remplir le tableau à la page 19 en relation avec l'élément « Historique » point 8.1 de la grille d'attestation et le joindre au document.

¹ Numéro de dossier du consultant.

² Numéro d'identification de l'expert.

TITRE DU DOCUMENT À ATTESTER : Phase I et II (28 octobre 2011 et 26 janvier 2012) Propriété industrielle légère, 208 rue Migneron, Saint-Laurent, Québec

ÉLÉMENTS ÉVALUÉS	TRAITÉ DS ÉTUDE		RÉFÉRENCE	JUSTIFICATION SI UN ÉLÉMENT EST NON PRÉSENT (consultant)	COMMENTAIRES (expert)
	Oui	Non N/A			
1 Identification du propriétaire ou du locataire	X		Sec. 3.2, p.8		
2 Nom de l'entreprise	X		Sec. 3.2, p.8		
3 Localisation du terrain					
3.1 Adresse du terrain	X		Sec. 2.1, p.3		
3.2 Coordonnées (latitude, longitude)	X		Sec. 2.1, p.3		
3.3 N ^{os} de lots	X		Sec. 2.1, p.3		
3.4 Nom du cadastre	X		Sec. 2.1, p.3		
ÉTUDE DE CARACTÉRISATION PHASE I					
4 Résumé de l'étude phase I	X		Phase II, p. i-iii		
5 Introduction (objectif de l'étude, problématique)	X		Sec. 1.0, p.1-2		
6 Localisation du terrain (description)	X		Sec. 2.1, p.3		
7 Plan de localisation régionale (fond de carte topographique ou cadastrale 1:20 000) :	X		Annexe 1 Planche 1		
➤ route d'accès au terrain	X		Annexe 1 Planche 1		
➤ localisation du terrain indiquant les limites de la propriété	X		Annexe 1 Planche 2		
➤ cours d'eau dans un rayon d'un kilomètre (si présent, l'inscrire à INFO)	X		Annexe 1 Planche 3		INFO : AUCUN

TITRE DU DOCUMENT À ATTESTER : Phase I et II (28 octobre 2011 et 26 janvier 2012) Propriété industrielle légère, 208 rue Migneron, Saint-Laurent, Québec

ÉLÉMENTS ÉVALUÉS	TRAITÉ DS ÉTUDE		RÉFÉRENCE	JUSTIFICATION SI UN ÉLÉMENT EST NON PRÉSENT (consultant)	COMMENTAIRES (expert)
	Oui	Non N/A			
8 Historique					
8.1 Liste des sources de renseignements consultées. -Les sources d'information obligatoires ont été consultées pour établir l'historique (cocher les sources dans la liste présentée au tableau de la page 19)	X		Sec. 1.0, p.1-2		
8.2 Liste chronologique des usages du terrain	X		Sec. 3.2 - 3.6 p.8-11		
8.3 Résumé des activités réalisées sur le terrain susceptibles de l'avoir contaminé	X		Sec. 3.2 - 3.6 p.8-11		
8.4 Résumé des études de caractérisation antérieures. Inscrive les contaminants présents dans les sols et dans l'eau souterraine selon le niveau de contamination à INFO : (voir consigne n° 2)	X		Sec. 3.1 - 3.1.1, p. 7-8		INFO : Sols contaminés en : AUCUN (A-B) (C-D) (B-C) (> D ³) Eau souterraine en : AUCUN (> critère eau potable) (> critère de résurgence dans l'eau de surface ou infiltration dans les égouts)
8.5 Identification des contaminants pertinents aux activités réalisées	X		Sec. 3.2 - 3.6 p.8-11		
9 Description du terrain (état actuel)					
9.1 Usage et zonage actuels du terrain (inscrire à INFO)	X		Sec. 2.0, p.3 Phase II		INFO : B14-020, commercial, industriel léger
9.2 Usage et zonage prévus du terrain (si connus, inscrire à INFO)	X		Sec. 2.0, p.3 Phase II		INFO : B14-020, commercial, industriel léger
9.3 Usages et zonages des terrains adjacents (actuels, inscrire à INFO)	X		Sec. 2.0, p.3 Phase II		INFO : B14-020, commercial, industriel léger

³ Les sols dont les concentrations en contaminants sont supérieures aux valeurs limites de l'annexe I du Règlement sur l'enfouissement des sols contaminés.

TITRE DU DOCUMENT À ATTESTER : Phase I et II (28 octobre 2011 et 26 janvier 2012) Propriété industrielle légère, 208 rue Migneron, Saint-Laurent, Québec

ÉLÉMENTS ÉVALUÉS	TRAITÉ DS ÉTUDE		RÉFÉRENCE	JUSTIFICATION SI UN ÉLÉMENT EST NON PRÉSENT (consultant)	COMMENTAIRES (expert)
	Oui	Non /N/A			
9.4 Superficie du terrain (inscrire à INFO)	X		Sec. 2.1, p.3		INFO : 15 559 m ²
9.5 Topographie du terrain	X		Sec. 2.1, p.3		
9.6 Description sommaire des bâtiments et des infrastructures	X		Sec. 2.1, p.3		
9.7 Identification des zones à risque :	X		Sec. 4, p.11-17		
- zone de transbordement et d'entreposage de matières;	X		Sec. 4.4, p.13		
- réservoir souterrain et hors terre;	X		Sec. 4.2-4.3, p.12		
- équipements, machineries susceptibles de dégager des contaminants	X		Sec. 4.4-4.6, p.13		
- lieux de déversement ou de fuites accidentels (selon le registre de l'usine ou autres sources disponibles, ex. : MDDEP)	X		Sec. 4.5, p.13		
- autres zones à risque spécifiques à l'activité ont été identifiées, le cas échéant	X		Sec. 4, p.11-17		
9.8 Nature et état des sols en surface (remblais, taches, odeurs)	X		Sec. 4.5, p.13		
9.9 Contexte géologique régional (résumé)	X		Sec. 2.3.1, p.5		
9.10 Contexte hydrogéologique régional (résumé)	X		Sec. 2.3, p.5		
9.11 Présence de puits d'alimentation en eau sur le terrain (inscrire à INFO)	X		Sec. 2.3, p.5		INFO : AUCUN
9.12 Qualité des eaux souterraines si connue		X			

TITRE DU DOCUMENT À ATTESTER : Phase I et II (28 octobre 2011 et 26 janvier 2012) Propriété industrielle légère, 208 rue Migneron, Saint-Laurent, Québec

ÉLÉMENTS ÉVALUÉS	TRAITÉ DS ÉTUDE		RÉFÉRENCE	JUSTIFICATION SI UN ÉLÉMENT EST NON PRÉSENT (consultant)	COMMENTAIRES (expert)
	Oui	Non N/A			
9.13 Contexte hydrographique local [réseau de drainage du terrain et sens d'écoulement des eaux de surface du secteur (rayon d'un km)]	X		Sec. 2.3 - 2.3.1 p.5 Sec. 2.1 p.3		
9.14 Présence d'installation de captage d'eau de surface ou d'eau souterraine destinée à la consommation humaine dans un rayon d'un kilomètre et en aval hydraulique du terrain (si la direction de l'écoulement de l'eau souterraine est connue, préciser le nombre de puits en aval hydraulique et total à INFO, sinon inscrire le nombre total de puits)	X		Sec. 2.3, p.5		INFO : AUCUN - Nombre de puits en aval hydraulique : 0 - Nombre total de puits : 0
9.15 Description écologique (si habitats ou des espèces menacées présents sur le terrain)	X		Sec. 2.3.2, p.6		
9.16 Inventaire des matières dangereuses, résiduelles présentes sur le terrain, le cas échéant	X		Sec. 4.7, p.13		

TITRE DU DOCUMENT À ATTESTER : Phase I et II (28 octobre 2011 et 26 janvier 2012) Propriété industrielle légère, 208 rue Migneron, Saint-Laurent, Québec

ÉLÉMENTS ÉVALUÉS	TRAITÉ DS ÉTUDE		RÉFÉRENCE	JUSTIFICATION SI UN ÉLÉMENT EST NON PRÉSENT (consultant)	COMMENTAIRES (expert)
	Oui	Non N/A			
10 Plan du terrain (à l'échelle) incluant la localisation :					
➤ des bâtiments, des structures, des infrastructures et des équipements actuels	X		Annexe 1		
➤ du réseau de drainage et cours d'eau actuels (égouts, fossé, ruisseau, rivière, lac)	X		Annexe 1 Planche 2		
➤ des zones à risque actuelles et antérieures	X		Annexe 1 Planche 3		
➤ localisation des secteurs contenant des sols contaminés, si connus	X		Annexe 1 Planche 2		
➤ puits d'alimentation en eau sur le terrain, si présent		X			
11 Interprétation des données	X		Sec. 5, p.18		
12 Conclusion (voir consigne n° 3)	X		Sec. 5, p.18		
13.1 Recommandations sur les suites à donner (voir consigne n° 3)	X		Sec. 5, p.18		
13.2 Signature de l'auteur de l'étude	X		page des signatures		

ÉTUDE DE CARACTÉRISATION PHASE II OU PHASE III						
ÉLÉMENTS ÉVALUÉS	TRAITÉ DS ÉTUDE			RÉFÉRENCE	JUSTIFICATION SI UN ÉLÉMENT EST NON PRÉSENT (consultant)	COMMENTAIRES (expert)
	Oui	Non	N/A			
Résumé de l'étude de caractérisation phase II (ou phase III)	X			P. i-iii		
14 Introduction	X			Sec. 1.0, p.1-2		
15 Sommaire de l'historique et de la description du terrain (phase I)	X			Sec. 2.0, p.3		
16 <i>Sommaire des résultats de la phase précédente (phase II) (voir consigne n° 6)</i>			X			
17 Objectifs	X			Sec. 1.0, p.1		
18 Caractérisation des sols						
18.1 Justification et description du choix de la stratégie d'échantillonnage	X			Sec. 3.1, p.4-5		
18.2 Le nombre et la localisation des stations d'échantillonnage respectent les recommandations du Guide de caractérisation de terrains. (voir consignes n° 4 et n° 9)	X			Sec. 3.1, p.4-5 Sec. 1.0, p.2		
18.3 Plan de localisation des stations d'échantillonnage	X			Annexe 1 M028657-E2-1		
18.4 Recherche de la présence d'infrastructures souterraines et de chemins préférentiels de migration de la contamination	X			Sec. 3.1, p.4		
18.5 Description de la méthode de réalisation des sondages (tranchées, forages ou autres)	X			Sec. 3.2, p.5		

ÉTUDE DE CARACTÉRISATION PHASE II OU PHASE III

ÉLÉMENTS ÉVALUÉS	TRAITÉ DS ÉTUDE			RÉFÉRENCE	JUSTIFICATION SI UN ÉLÉMENT EST NON PRÉSENT (consultant)	COMMENTAIRES (expert)
	Oui	Non	N/A			
	18.6 Localisation des échantillons en coupe respecte le Guide de caractérisation des terrains	X				
18.7 Description de la méthode d'échantillonnage et type d'échantillons prélevés (inscrire le type à INFO) :	X			Sec. 3.4, p.6		INFO : PONCTUEL
➤ ponctuels (justification du choix)	X			Sec. 3.4, p.6		
➤ composés (justification du choix)			X			
18.8 Description de la méthode d'échantillonnage des remblais constitués de matières résiduelles. La méthode utilisée respecte la procédure décrite dans le Guide de caractérisation des terrains			X			
18.9 Le programme d'assurance et de contrôle de la qualité sur le terrain est complet (voir la consigne n° 1)	X			Sec. 6.1, p.10 Sec. 6.5 p.12		
18.10 Nettoyage de l'instrumentation avant et entre les prélèvements conforme au Guide d'échantillonnage à des fins d'analyses environnementales (cahier 5)	X			Sec. 3.4, p.6		
18.11 Prélèvement d'échantillon représentant la teneur de fond lorsque nécessaire			X			
18.12 Investigation sous les bâtiments (le cas échéant)	X			Sec. 3.1, p.4		

ÉTUDE DE CARACTÉRISATION PHASE II OU PHASE III

ÉLÉMENTS ÉVALUÉS	TRAITÉ DS ÉTUDE			RÉFÉRENCE	JUSTIFICATION SI UN ÉLÉMENT EST NON PRÉSENT (consultant)	COMMENTAIRES (expert)
	Oui	Non	N/A			
	18.13 <i>Vérification de la présence de biogaz si présence de matières organiques (ex. : ancien site d'enfouissement sanitaire, tourbe, etc.)</i>					
18.14 <i>Description écologique (présence d'environnements sensibles, d'espèces menacées ou vulnérables sur le terrain et si la contamination est susceptible de les atteindre)</i>	X			Phase 1, Sec. 2.3.2, p.6		
19 Caractérisation des eaux souterraines						
19.1 Description des travaux de forage	X			Sec. 3.2, p.5		
19.2 Description des puits	X			Sec. 3.3, p.5		
19.3 Nombre de puits d'observation (minimum de 3, 1 amont, 2 aval), si moins de 3, le consultant présente une justification	X			Sec. 3.1, p.4 et 5		
19.4 <i>Installation de puits d'observation dans les secteurs contaminés ou à risque</i>	X			Sec. 3.1, p.4-5		
19.5 <i>Un ou des puits d'observation sont présents en aval hydraulique à la limite du terrain</i>	X			Sec. 3.1, p.4-5		
19.6 Développement des puits selon le Guide d'échantillonnage à des fins d'analyses environnementales (cahier 3)		X			PUITS À SEC Sec. 3.4 p.6	

ÉTUDE DE CARACTÉRISATION PHASE II OU PHASE III

ÉLÉMENTS ÉVALUÉS	TRAITÉ DS ÉTUDE			RÉFÉRENCE	JUSTIFICATION SI UN ÉLÉMENT EST NON PRÉSENT (consultant)	COMMENTAIRES (expert)
	Oui	Non	N/A			
	19.7 Vérification de la présence de phases flottantes ou lourdes (si présence, l'inscrire à INFO)		X			
19.8 Mesure de la charge hydraulique	X			Sec. 3.4, p.6		1
19.9 Purge (vidange) des puits avant échantillonnage selon le Guide d'échantillonnage à des fins d'analyses environnementales (cahier 3)		X			PUITS À SEC Sec. 3.4 p.6	
19.10 Description de la méthode d'échantillonnage des eaux souterraines		X			PUITS À SEC Sec. 3.4 p.6	
19.11 Description des essais et des tests réalisés sur le terrain (perméabilité, pompage)		X			PUITS À SEC Sec. 3.4 p.6	
19.12 Plan de localisation des puits d'observation	X			Annexe 1		
19.13 Programme d'assurance et de contrôle de la qualité sur le terrain pour l'eau souterraine (voir consigne n° 1)		X			PUITS À SEC Sec. 3.4 p.6	
19.14 Arpentage et nivellement des puits d'observation	X			Sec. 3.5, p.6		

ÉTUDE DE CARACTÉRISATION PHASE II OU PHASE III

ÉLÉMENTS ÉVALUÉS	TRAITÉ DS ÉTUDE			RÉFÉRENCE	JUSTIFICATION SI UN ÉLÉMENT EST NON PRÉSENT (consultant)	COMMENTAIRES (expert)
	Oui	Non	N/A			
	20 Caractérisation des matières résiduelles (MR) (le cas échéant)					
20.1 Description des MR			X			
20.2 Plan de localisation des MR			X			
20.3 Échantillonnage des MR conforme au cahier 8 - Échantillonnage des matières dangereuses du Guide d'échantillonnage à des fins d'analyses environnementales (le cas échéant)			X			
21 Caractérisation des sédiments (le cas échéant)			X			
<i>Description de la méthode et du plan d'échantillonnage des sédiments (nombre d'échantillons, profondeur, etc.)</i>			X			
22 Caractérisation de l'eau de surface (le cas échéant)			X			
<i>Description de la méthode et du plan d'échantillonnage (nombre d'échantillons)</i>			X			
23 Analyses physico-chimiques des sols						
23.1 Nombre d'échantillons de sols analysés	X			Sec. 6.1, p.10		

ÉTUDE DE CARACTÉRISATION PHASE II OU PHASE III

ÉLÉMENTS ÉVALUÉS	TRAITÉ DS ÉTUDE			RÉFÉRENCE	JUSTIFICATION SI UN ÉLÉMENT EST NON PRÉSENT (consultant)	COMMENTAIRES (expert)
	Oui	Non	N/A			
	23.2 Identification des paramètres d'analyse pour les sols	X				
23.3 Justification du choix des paramètres d'analyse pour les sols	X			Sec. 6.1, p.10		
23.4 S'il y a une contamination des sols par des produits pétroliers : le ratio approprié ⁴ de HAP et de HAM a été analysé par rapport au nombre total de C ₁₀ -C ₅₀	X			Sec. 6.1, p.10		
23.5 S'il y a une contamination des sols par des produits pétroliers : les paramètres ⁵ pertinents ont été analysés en fonction du type de produit pétrolier (léger, lourd, huile usée,...)	X			Sec. 6.1, p.10		
23.6 Réalisation d'essais de potentiel de génération d'acide si les sols contiennent du soufre au-delà du critère C			X			
24 Analyses physico-chimiques de l'eau souterraine						
24.1 Nombre d'échantillons analysés		X			PUITS À SEC Sec. 3.4 p.6	
24.2 Identification des paramètres d'analyses pour l'eau souterraine analysée		X			PUITS À SEC Sec. 3.4 p.6	

⁴ Voir le tableau 4 « Pertinence d'analyser les HAP et/ou les HAM dans les cas de contamination de sol par du diesel ou de l'huile de chauffage (mazout) domestique » du *Guide de caractérisation des terrains*.

⁵ Voir le tableau 3 « Paramètres pertinents à vérifier en fonction du type de produits pétroliers » du *Guide de caractérisation des terrains*.

ÉTUDE DE CARACTÉRISATION PHASE II OU PHASE III

ÉLÉMENTS ÉVALUÉS	TRAITÉ DS ÉTUDE			RÉFÉRENCE	JUSTIFICATION SI UN ÉLÉMENT EST NON PRÉSENT (consultant)	COMMENTAIRES (expert)
	Oui	Non	N/A			
	24.3 Justification du choix des paramètres d'analyses pour l'eau souterraine		X			
25 Analyses physico-chimiques des matières résiduelles			X			
25.1 Analyse réalisée sur le lixiviat			X			
25.2 Nombre d'analyses de matières résiduelles			X			
25.3 Identification des paramètres d'analyses pour les matières résiduelles analysées			X			
26 Analyses physico-chimiques des sédiments			X			
26.1 Nombre d'échantillons analysés			X			
26.2 Identification des paramètres d'analyses pour les sédiments			X			
26.3 Justification du choix des paramètres d'analyses pour les sédiments			X			
27 Analyses physico-chimiques de l'eau de surface			X			
27.1 Nombre d'échantillons analysés			X			
27.2 Identification des paramètres d'analyses pour l'eau de surface			X			
27.3 Justification du choix des paramètres d'analyses pour l'eau de surface			X			

ÉTUDE DE CARACTÉRISATION PHASE II OU PHASE III

ÉLÉMENTS ÉVALUÉS	TRAITÉ DS ÉTUDE			RÉFÉRENCE	JUSTIFICATION SI UN ÉLÉMENT EST NON PRÉSENT (consultant)	COMMENTAIRES (expert)
	Oui	Non	N/A			
	28 Programme d'assurance et de contrôle de la qualité en laboratoire					
28.1 Méthodes analytiques utilisées (sols, eaux, MR, sédiments)	X			Sec. 6.5, p.13		
28.2 Limites de détection et de quantification inférieures aux critères et aux normes	X			Sec. 6.5, p.13 Annexe 3		
29 Résultats des travaux de caractérisation des sols						
29.1 Description de la stratigraphie du terrain (remblais, sol en place, roc)	X			Sec. 4.0, p.7		
29.2 Tableau des résultats des analyses chimiques. Les résultats doivent être comparés aux valeurs limites du RPRT ⁶ et aux valeurs limites du RESC ⁷	X			Sec. 6.4, p.11-12		
29.3 Interprétation des résultats du programme d'assurance et de contrôle de la qualité sur le terrain (duplicata pour les sols)	X			Sec. 6.5, p.12-13		
29.4 Nature des contaminants > annexe I et II du RPRT ⁶ (Inscrire les paramètres à INFO)				Sec. 6.4, p.11-12		INFO : > annexe I: AUCUN > annexe II: AUCUN

⁶ Le Règlement sur la protection et la réhabilitation des terrains (RPRT) reprend les critères B et C de la Politique de protection des sols et de réhabilitation des terrains contaminés comme valeurs limites réglementaires (annexe I et II du règlement). Si les paramètres ne sont pas listés au RPRT, les critères de la Politique doivent être utilisés, le cas échéant (ex : soufre).

⁷ Règlement sur l'enfouissement des sols contaminés (RESC)

ÉTUDE DE CARACTÉRISATION PHASE II OU PHASE III

ÉLÉMENTS ÉVALUÉS	TRAITÉ DS ÉTUDE			RÉFÉRENCE	JUSTIFICATION SI UN ÉLÉMENT EST NON PRÉSENT (consultant)	COMMENTAIRES (expert)
	Oui	Non	N/A			
	29.5 Adéquation des valeurs limites du RPRT déterminées par rapport à l'article 1 du RPRT	X				
29.6 Le niveau de contamination dans les sols est compatible avec l'usage du terrain (inscrire « oui » ou « non » et cocher l'usage autorisé en vertu de l'article 1 du RPRT à INFO)	X			Sec. 6.4, p.12		INFO : OUI Résidentiel ou institutionnel sensible <input type="checkbox"/> Commercial, industriel ou institutionnel non sensible <input checked="" type="checkbox"/>
29.7 Identification des substances présentes pour lesquelles on ne dispose pas de valeurs limites réglementaires ou de critère dans les sols, le cas échéant		X				
29.8 Comparaison aux teneurs de fond de la région si des substances sont présentes et qu'on ne dispose pas de critère		X				
29.9 Interprétation des résultats	X			Sec. 6.4, p.11-12		
29.10 Détermination préliminaire (phase II) de l'extension horizontale et verticale de la contamination, lorsque possible			X			
29.11 Carte de localisation de la contamination indiquant les niveaux de contamination (valeurs limites de l'annexe I et II du RPRT et des valeurs limites du RESC)	X			Annexe 1		

ÉTUDE DE CARACTÉRISATION PHASE II OU PHASE III

ÉLÉMENTS ÉVALUÉS	TRAITÉ DS ÉTUDE			RÉFÉRENCE	JUSTIFICATION SI UN ÉLÉMENT EST NON PRÉSENT (consultant)	COMMENTAIRES (expert)
	Oui	Non	N/A			
	29.12 Évaluation de la superficie du terrain contenant des sols contaminés au-delà des valeurs limites applicables en fonction de l'article I du RPRT, soit selon l'annexe I ou II du RPRT et l'annexe I du RESC (inscrire les superficies à INFO)		X			
29.13 Estimation des volumes de sols contaminés au-delà des valeurs limites applicables en fonction de l'article I du RPRT soit selon l'annexe I ou II du RPRT et l'annexe I du RESC (inscrire les volumes à INFO)		X			INFO : N/A >annexe I : m ³ ou >annexe II : m ³ > annexe I du RESC: m ³	
29.14 Méthode de calcul pour l'évaluation des volumes de sols contaminés en fonction de l'usage		X				
29.15 Discussion de l'incertitude reliée à la méthode de calcul utilisée		X				
30 Résultats des travaux de caractérisation de l'eau souterraine						
30.1 Profondeur de la première nappe par rapport à la surface (inscrire la profondeur à INFO)	X			PUITS À SEC Sec. 3.4 p.6	INFO : N/A, À SEC	
30.2 Direction de l'écoulement de la nappe	X			PUITS À SEC Sec. 3.4 p.6		
30.3 Détermination du gradient hydraulique	X			PUITS À SEC Sec. 3.4 p.6		
30.4 Détermination de la conductivité hydraulique	X			PUITS À SEC Sec. 3.4 p.6		

ÉTUDE DE CARACTÉRISATION PHASE II OU PHASE III

ÉLÉMENTS ÉVALUÉS	TRAITÉ DS ÉTUDE			RÉFÉRENCE	JUSTIFICATION SI UN ÉLÉMENT EST NON PRÉSENT (consultant)	COMMENTAIRES (expert)
	Oui	Non	N/A			
	30.5 Détermination de la vitesse d'écoulement	X				
30.6 Justification des critères à retenir relativement à l'usage de l'eau souterraine	X			Sec. 5.3, p.9		
30.7 Tableau des résultats des analyses chimiques des eaux souterraines comparés aux critères d'usage de la Politique (inscrire les paramètres > seuil d'alerte ou > critères d'usage à INFO)			X			INFO : PUIXS À SEC
30.8 Interprétation des résultats du programme d'assurance et de contrôle de la qualité sur le terrain (duplicata pour l'eau souterraine)			X			
30.9 Identification des substances présentes pour lesquelles on ne dispose pas de critère pour l'eau			X			
30.10 Carte hydrogéologique localisant les puits d'observation, les courbes isopiezés, le sens de l'écoulement et lorsque possible, les limites du panache de contamination			X			
30.11 Description des horizons interceptés par la crépine des puits d'observation	X			Annexe 2		
30.12 Usage actuel de l'eau souterraine et de surface dans un rayon de 1 km	X			Sec. 5.3, p.9		
30.13 Résurgence de l'eau souterraine dans un plan d'eau dans un rayon de 1 km du terrain	X			Sec. 5.3, p.9		

ÉTUDE DE CARACTÉRISATION PHASE II OU PHASE III

ÉLÉMENTS ÉVALUÉS	TRAITÉ DS ÉTUDE			RÉFÉRENCE	JUSTIFICATION SI UN ÉLÉMENT EST NON PRÉSENT (consultant)	COMMENTAIRES (expert)
	Oui	Non	N/A			
	30.14 L'eau souterraine est interceptée par un puits d'alimentation en eau potable à l'intérieur d'un rayon de 1 km en aval hydraulique du terrain. (inscrire le nombre de puits à INFO)	X				
30.15 Classification de l'aquifère en fonction de son potentiel (inscrire classe I, II ou III à INFO)	X			Sec. 5.3, p.9		INFO : CLASSE III
30.16 Interprétation des données hydrogéologiques	X			Sec. 5.2, p.9		
30.17 Identification des récepteurs potentiels	X			Sec. 5.3, p.9		
30.18 Détermination de l'existence d'un impact réel ou appréhendé sur l'eau souterraine ou sur le dépassement des seuils d'alerte			X			
31 Résultats des travaux de caractérisation des matières résiduelles			X			
31.1 Tableau des résultats d'analyses comparés aux normes du Règlement sur les matières dangereuses			X			
31.2 Estimation des volumes de MR ou MD (inscrire les volumes à INFO)			X			INFO : MR : ---m ³ MD : ---m ³
32 Résultats des travaux de caractérisation de l'eau de surface			X			
Tableau des résultats d'analyses comparés aux critères de qualité de l'eau de surface			X			

ÉTUDE DE CARACTÉRISATION PHASE II OU PHASE III

ÉLÉMENTS ÉVALUÉS	TRAITÉ DS ÉTUDE			RÉFÉRENCE	JUSTIFICATION SI UN ÉLÉMENT EST NON PRÉSENT (consultant)	COMMENTAIRES (expert)
	Oui	Non	N/A			
33 Résultats des travaux de caractérisation des sédiments Tableau des résultats d'analyses comparés aux <i>Critères pour l'évaluation de la qualité des sédiments au Québec et cadres d'application : prévention, dragage et restauration</i> , Plan d'action Saint-Laurent, 2008			X			
34 Conclusion (voir consigne n° 3) 34.1 Détermination de l'ampleur de la contamination des sols. Inscrire à INFO si « oui » ou « non » les sols, à la limite du terrain, sont contaminés à des concentrations supérieures aux valeurs limites réglementaires du RPRT	X			Sec. 7.1, p.14		INFO : NON
34.2 Détermination de l'ampleur de la contamination de l'eau souterraine et du potentiel de migration des contaminants hors du terrain. Inscrire à INFO si « oui » ou « non » l'eau souterraine, à la limite du terrain, est contaminée à des concentrations supérieures aux critères d'usage de la Politique ou « risque » s'il y a un risque sérieux de migration de contaminants sur un terrain voisin	X			Sec. 7.2, p.14		INFO : N/A

ÉTUDE DE CARACTÉRISATION PHASE II OU PHASE III

ÉLÉMENTS ÉVALUÉS	TRAITÉ DS ÉTUDE			RÉFÉRENCE	JUSTIFICATION SI UN ÉLÉMENT EST NON PRÉSENT (consultant)	COMMENTAIRES (expert)
	Oui	Non	N/A			
	34.3 Détermination des quantités de matières résiduelles et dangereuses et des impacts potentiels sur les sols et l'eau souterraine, le cas échéant					
34.4 Détermination de l'ampleur de la contamination de l'eau de surface et des sédiments, le cas échéant			X			
34.5 Recommandations sur les suites à donner au dossier (voir consigne n° 3)	X			Sec. 7.3, p.15		
34.6 Signature de l'auteur de l'étude	X			page de signature		
35 Annexes						
35.1 Schémas des tranchées ou des forages (profils ou coupes) en indiquant : la profondeur, la stratigraphie, le niveau d'eau, la présence de phases flottantes, d'odeurs, de contaminants visuels, identification et localisation des échantillons prélevés et analysés, pourcentage de récupération de sol lors d'échantillonnage par forage	X			Annexe 2		
35.2 Schéma (profil) de construction des puits en indiquant : la profondeur, la stratigraphie, le niveau d'eau, la présence de phase (flottante, dense), d'odeurs, identification et localisation des échantillons prélevés et analysés, détail de l'installation des puits	X			Annexe 2		
35.3 Rapports analytiques du laboratoire fournis	X			Annexe 3		

ÉTUDE DE CARACTÉRISATION PHASE II OU PHASE III

ÉLÉMENTS ÉVALUÉS	TRAITÉ DS ÉTUDE			RÉFÉRENCE	JUSTIFICATION SI UN ÉLÉMENT EST NON PRÉSENT (consultant)	COMMENTAIRES (expert)
	Oui	Non	N/A			
	35.4 Laboratoire accrédité par le ministère du Développement durable, de l'Environnement et des Parcs pour les analyses effectuées	X				
35.5 Rapports (certificats) analytiques signés par un chimiste membre de l'Ordre des chimistes du Québec	X			Annexe 3		
35.6 Photographies du terrain et des tranchées	X			Annexe 4		

LISTE DES SOURCES D'INFORMATION CONSULTÉES POUR ÉTABLIR L'HISTORIQUE

Sources d'information	X
Titres de propriétés au Registre foncier du Québec dans les bureaux de la publicité des droits :	X
- Avis de contamination	
- Avis de restriction d'utilisation	
Répertoire des terrains contaminés du MDDEP (système GTC)	X
Certificat de localisation ou plan d'aménagement actuel du terrain	X
Photographies aériennes (anciennes et récentes)	X
Cartes topographique ou cadastrale (pour localiser le terrain, les zones sensibles comme les marécages ou les plans d'eau par exemple)	X
Dossiers concernant le terrain à l'étude au MDDEP	X
Dossiers concernant le terrain à l'étude à la Régie du bâtiment du Québec (Obligatoire dans les cas de réservoirs pétroliers)	X
Obligatoire (si existants)	X
Répertoire ou archive de l'entreprise détaillant :	
➤ les activités effectuées sur le terrain	
➤ les produits et les procédés utilisés ainsi que les produits intermédiaires et finaux et les types de matières résiduelles produites ou éliminées	X
➤ registre des déversements, fuites ou explosions	
➤ relevés de la qualité de l'air	
Divers plans ou cartes du terrain (actuel et antérieur) :	
➤ des bâtiments et structures	
➤ de réservoirs souterrains ou hors terre	
➤ des infrastructures souterraines et de surface (conduites et câbles souterrains, infrastructures souterraines, puits, couche de granulaires, fossés, réseaux de drainage de surface)	
➤ des zones de transbordement et d'entreposage de matières premières et d'entreposage ou d'élimination de déchets ou de matières résiduelles	
➤ des déversements, fuites ou explosions	

Sources d'information	X
➤ des fosses septiques ou des systèmes d'égouts	
➤ des systèmes d'alimentation en eau potable	
➤ des points d'émission de contaminants (effluents industriels)	
➤ unités de traitement des eaux usées	
Obligatoire (si existants)	X
Dossier d'assurance incendie ou cartes du service d'incendie (en milieu urbain seulement)	
Études de caractérisation antérieures du terrain	X
Documentation municipale (Obligatoire):	
➤ schémas d'aménagement	X
➤ plan d'urbanisme ou cartes d'utilisation du territoire	X
➤ carte de localisation des prises d'eau municipale, aqueduc, puits privés	X
➤ Registres municipaux (Certificats et permis de construction, rapport de visite, permis, plaintes, inspection de travaux, etc.)	
Documentation sur la région (études géologiques, géochimiques, hydrogéologiques, géotechniques régionales)	X
Système d'information hydrogéologique (SIH) ou l'annuaire des puits et forages du ministère du Développement durable, de l'Environnement et des Parcs	X
Carte de vulnérabilité des nappes d'eau souterraine (si existante)	X
Visite du terrain et photographies pertinentes (ex. : zones à risque)	X
Entrevues avec des intervenants pertinents	X
Documentation autre :	

Titre du rapport attesté : **Évaluation environnementale – Phase I et Phase II. Réf. M028657-EI et E2**



NOTE

DESTINATAIRE : Monsieur Yves Valiquette

DATE : 1^{er} août 2012

OBJET : Avis concernant deux rapports de caractérisation attestés pour le terrain situé au 208, rue Mignerons à Montréal, arrondissement Saint-Laurent

GESDOC : 7610-06-01-08057-00

Intervention : 300727835

Nom du dossier : Kingsett Capital

Je sou mets à votre attention une note concernant le dossier mentionné ci-dessus. Selon les informations disponibles au MDDEP, le site à l'étude occupe le lot 1 238 523 du cadastre du Québec, correspondant à l'adresse civique 208, rue Mignerons à Montréal, arrondissement Saint-Laurent. J'atteste avoir pris connaissance de la grille de l'expert ainsi que de ses références aux rapports de caractérisation qui l'accompagne, en date du 1^{er} août 2012.

Résumé du dossier

Caractérisation présentée dans le cadre d'un changement d'usage. Un locataire, la compagnie Finecast limitée a utilisé ce terrain, à des fins d'atelier d'usinage, activité visée à l'annexe III du RPRT. Il est précisé au rapport que les activités d'usinage auraient cessé récemment. C'est une entreprise (Kingsett Capital inc.) qui serait associée à l'ancien propriétaire du terrain (SREIT Central no 1) qui a fait effectuer les études de caractérisation. Le nouveau propriétaire du terrain est la compagnie à numéro 7943083 Canada inc. Cependant, il est précisé au rapport que l'objectif est de se conformer à la réglementation concernant la cessation définitive de l'activité visée.

L'analyse des sols n'a présenté aucune concentration en contaminant excédant les valeurs de l'annexe I du PRPT. Monsieur Michel Léonard du CCEQ a été consulté afin de vérifier la pertinence d'effectuer un suivi auprès de Finecast limitée. Compte tenu de la qualité des sols, aucun suivi ne sera requis.

Recommandations/Actions

- Il est recommandé de fermer et d'archiver le dossier.

Hélène Houde, B. Sc.

Analyste