

Société Immobilière du Canada CLC Limitée

**Projet du Nouveau Havre de Montréal
Parcelle 14, Secteur Rue des Irlandais**

Évaluation environnementale de site phase I

Rapport Final

Mars 2013

N/Réf. : 045-P-0002252-0-01-230-SG-R-0100-00



Société Immobilière du Canada CLC Limitée

Projet du Nouveau Havre de Montréal Parcelle 14, Secteur Rue des Irlandais

Évaluation environnementale de site phase I

Rapport final | 045-P-0002252-0-01-230-SG-R-0100-00

Préparé par :



Martine Fontaine, B.Sc., M.Sc. Env.

Chargée de projet



Alexandre Hénon, B.Sc., M.Sc.

Chargé de projet

Approuvé par :



Claude Marcotte, géo, M.Env., M.B.A.

Directeur d'expertise

SOMMAIRE EXÉCUTIF

LVM a été mandatée par la Société Immobilière du Canada, afin de réaliser une ÉES phase I sur la parcelle 14, située sur le terrain de l'Administration du Port de Montréal (Transport Canada) actuellement utilisé par Lafarge Canada inc., dans le secteur Rue des Irlandais à Montréal.

L'objectif de l'ÉES phase I consiste à identifier et à évaluer, pour le site à l'étude, les problèmes environnementaux, potentiels ou existants, occasionnés par son utilisation passée ou actuelle ainsi que celle des terrains environnants. Cette étude a été effectuée en respect des principes de la norme CSA Z768-01 et du *Guide de caractérisation des terrains* du MDDEFP.

Le site à l'étude est situé dans la région portuaire de la ville de Montréal et plus précisément dans le secteur des Irlandais localisé dans la portion sud-est de l'Arrondissement le Sud-Ouest. La parcelle 14 est représentée par le lot 4 657 472 du cadastre du Québec et couvre une superficie de 18 477,90 m². Pour faciliter la lecture du présent rapport, la rue des Irlandais est considérée comme étant orientée selon un axe nord-sud.

L'analyse des diverses informations recueillies lors de la recherche historique, de l'étude des dossiers et des entrevues a permis d'établir que :

- ▶ le secteur des Irlandais occupait les berges surplombant à l'est des basses terres régulièrement inondées situées au cœur du secteur portuaire et maritime du canal de Lachine;
- ▶ le secteur situé à l'est de la rue Britannia et de la voie ferrée du Grand Trunk qui ceinturait le quartier est remblayé au tournant du XIXe siècle, puis plus vers l'est encore entre 1921 et 1950;
- ▶ le secteur est occupé par des immigrants irlandais entre 1840 et 1964. Le quartier résidentiel est par la suite rasé et remblayé pour la construction d'un amphithéâtre (l'Autostade) et de stationnements dans le cadre de l'exposition universelle de 1967;
- ▶ l'Autostade est démoli en 1979. Durant les années 1980 et 1990, trois usines de béton s'installent sur la portion ouest du site de l'ancien Autostade, correspondant en partie au site à l'étude;
- ▶ en 1993, l'une des usines de béton est démantelée pour laisser place à un stationnement sur la propriété adjacente située à l'ouest. À la même époque, la rue des Irlandais est aménagée selon son tracé actuel.

L'interprétation des informations disponibles et recueillies lors du présent mandat a permis d'établir que le terrain à l'étude est exposé à des préoccupations environnementales, lesquels sont attribuables à :

- ▶ la présence de remblai de nature et d'origine inconnue sur le site provenant des événements historiques de la propriété et du secteur (ancien quartier résidentiel remblayé);

- ▶ la présence ancienne de réservoirs souterrains associés aux activités d'une ancienne station-service au sud-est de la parcelle;
- ▶ la présence d'un déversement d'huile sur l'asphalte provenant de véhicules lourds en quantité relativement importante ayant eu lieu en 2010 et dont aucun document ne retrace son nettoyage ;
- ▶ la présence de sols contaminés principalement en métaux lourds (cuivre, zinc) dans la plage B-C sur l'ensemble de la propriété mais principalement dans la zone de lavage des camions et au delà des critères C (plomb) à la limite nord de la propriété à l'ouest de l'entrée du site;
- ▶ la présence de gaz combustible (méthane) dans le sondage F-54 près de la façade nord de l'usine de béton;
- ▶ la présence d'une aire de distribution de carburant diesel pour la machinerie actuellement située près de la limite nord du site et anciennement située à l'est du bassin de décantation.

La distribution de carburant est une activité listée à l'annexe III du *Règlement sur la protection et la réhabilitation des terrains* (RPRT) (Poste de distribution de carburant Code SCIAN : 4471).

Ainsi, les travaux de caractérisation environnementale de site Phase II devront répondre aux exigences de la réglementation.

Sur la base de ces informations, il est retenu que les contaminants susceptibles d'être rencontrés sur la parcelle à l'étude sont les suivants : l'essence, le diesel, le mazout, les huiles usées, l'huile hydraulique, les gaz combustibles, ainsi que les contaminants pouvant être associés à des matériaux de remblai et débris de construction/démolition ainsi qu'aux activités de l'usine à béton.

TABLE DES MATIÈRES

1	INTRODUCTION	1
1.1	Mandat et objectif	1
1.2	Limitations	1
2	IDENTIFICATION DU SITE À L'ÉTUDE	2
3	ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE DE SITE PHASE I.....	3
3.1	Méthodologie.....	3
3.2	Revue historique et étude des dossiers.....	5
3.2.1	<i>Inscriptions au registre foncier.....</i>	<i>5</i>
3.2.2	<i>Photographies aériennes et images satellites.....</i>	<i>5</i>
3.2.3	<i>Documents d'assurance</i>	<i>6</i>
3.2.4	<i>Cartes topographiques</i>	<i>7</i>
3.2.5	<i>Géologie, hydrologie et hydrogéologie.....</i>	<i>8</i>
3.2.6	<i>Banques de données ministérielles provinciales et fédérales.....</i>	<i>8</i>
3.2.7	<i>Demandes d'accès à l'information</i>	<i>9</i>
3.2.8	<i>Zonage municipal et usages autorisés.....</i>	<i>10</i>
3.2.9	<i>Études antérieures</i>	<i>11</i>
3.2.9.1	Les éléments pertinents issus de ces études et relatifs à la parcelle à l'étude sont résumés ci-après : Étude géotechnique et de caractérisation environnementale préliminaire, terrain de l'ancien Autostade (LGL Environnement, avril 1991)	11
3.2.9.2	Étude de caractérisation des sols et de l'eau souterraine, terrains de l'ancien Autostade et de la bordure nord contigüe à la rue Bridge, Montréal (SNC-Lavalin Environnement, décembre 1998)	12
3.2.9.3	Inspec-Sol, Avril 2000, Caractérisation environnementale-Usine Bonaventure, 150 Chemin des Moulins, Montréal. Réf : LAFARC-E-5902	13
3.2.9.4	Inspec-Sol, Mai 2002, Échantillonnage environnemental de l'eau souterraine-Usine Bonaventure, 150 Chemin des Moulins, Montréal. Réf : 308-E-5902;	13
3.2.9.5	Dessau inc., décembre 2009 - Constat en environnement - Projet du Nouveau Havre de Montréal. Réf : 045-P024784-0180-HG-0100-00;	13
3.2.9.6	Conestoga-Rovers & Associés (Québec) inc., Février 2012 – Recommandations suite aux non-conformités retrouvées. Vérification de conformité environnementale. Usine de béton Bonaventure, 960 Chemin des Moulins, Port de Montréal, Montréal, Québec, Réf : Y060371 ;	14
3.2.10	<i>Autres dossiers</i>	<i>15</i>
3.2.11	<i>Entrevues.....</i>	<i>16</i>
3.2.12	<i>Sommaire de l'historique</i>	<i>16</i>

3.3	Visite des lieux	16
3.3.1	<i>Site à l'étude</i>	16
3.3.1.1	Description générale.....	16
3.3.1.2	Utilisation et activités actuelles	17
3.3.1.3	Observations et préoccupations environnementales	18
3.3.2	<i>Propriétés environnantes</i>	21
3.4	Activités réglementaires désignées (RPRT)	21
3.5	Synthèse des risques environnementaux	21
4	CONCLUSION ET RECOMMANDATIONS	23

Tableaux

Tableau 3.1	Description du site à l'étude	17
Tableau 3.2	Description du bâtiment (Usine)	17
Tableau 3.3	Observations et préoccupations environnementales du terrain.....	19

Annexes

Annexe 1	Clauses limitatives
Annexe 2	Figures
Annexe 3	Documents pertinents Documents relatifs au zonage Photos aériennes Plans assurance incendie
Annexe 4	Document photographique

Propriété et confidentialité

« Ce document est la propriété de LVM et est protégé par la loi. Ce rapport est destiné exclusivement aux fins qui y sont mentionnées. Toute reproduction ou adaptation, partielle ou totale, est strictement prohibée sans avoir préalablement obtenu l'autorisation écrite de LVM et de la Société Immobilière du Canada.

Si des essais ont été effectués, les résultats de ces essais ne sont valides que pour l'échantillon décrit dans le présent rapport.

Les sous-traitants de LVM qui auraient réalisé des travaux au chantier ou en laboratoire sont dûment qualifiés selon la procédure relative à l'approvisionnement de notre manuel qualité. Pour toute information complémentaire ou de plus amples renseignements, veuillez communiquer avec votre chargé de projet. »

REGISTRE DES RÉVISIONS ET ÉMISSIONS		
N° de révision	Date	Description de la modification et/ou de l'émission
00	2013-03-20	Émission du rapport final
0A	2013-03-05	Émission du rapport préliminaire

ABRÉVIATIONS COURANTES

CSA	Association canadienne de normalisation
ÉES	Évaluation environnementale de site
HAM	Hydrocarbures aromatiques monocycliques
HAP	Hydrocarbures aromatiques polycycliques
HP C ₁₀ -C ₅₀	Hydrocarbures pétroliers C ₁₀ -C ₅₀
LQE	<i>Loi sur la qualité de l'environnement</i>
MDDEFP	Ministère du Développement durable, de l'Environnement, de la Faune et des Parcs du Québec
MRN	Ministère des Ressources naturelles du Québec
Politique	<i>Politique de protection des sols et de réhabilitation des terrains contaminés</i>
RBQ	Régie du bâtiment du Québec
RESIE	Résurgence dans les eaux de surface ou infiltration dans les égouts
RPRT	<i>Règlement sur la protection et la réhabilitation des terrains</i>
SCIAN	Système de classification des industries de l'Amérique du Nord

1 INTRODUCTION

1.1 MANDAT ET OBJECTIF

LVM a été mandatée par la Société Immobilière du Canada, afin de réaliser une ÉES phase I sur la parcelle 14 située sur le terrain de Lafarge Canada inc., dans le secteur des Irlandais à Montréal.

Les termes régissant le présent mandat s'appuient sur les énoncés d'une réponse à un appel d'offres sur invitation préparée au mois de mai 2012 par LVM (N/Réf. : 13-0030-045) et approuvée le 2 février 2013 par M. Cameron Charlebois, vice-président, immobilier Québec, représentant de la Société Immobilière du Canada CLC Limitée. La présente étude s'inscrit dans le cadre de l'acquisition de cinq secteurs de terrains regroupés pour former le Nouveau Havre de Montréal.

L'objectif de l'ÉES phase I consiste à identifier et à évaluer, pour le site à l'étude, les problèmes environnementaux, potentiels ou existants, occasionnés par son utilisation passée ou actuelle ainsi que celle des terrains environnants. Cette étude a été effectuée en respect des principes de la norme CSA Z768-01 et du *Guide de caractérisation des terrains* du MDDEFP.

1.2 LIMITATIONS

Les informations contenues dans ce rapport sont soumises aux clauses limitatives décrites à l'annexe 1 du présent rapport. Nous référons également le lecteur à la norme CSA Z768-01 qui présente d'autres limitations inhérentes à la réalisation d'une ÉES phase I.

2 IDENTIFICATION DU SITE À L'ÉTUDE

Adresse :	150 (anciennement 960), chemin des Moulins, Montréal (Québec)
Coordonnées géographiques :	-73.5456 O, 45.548 N (NAD 83);
Lot et cadastre :	Lot 4 657 472 du cadastre du Québec;
Superficie :	18 477,90 m ² provenant du cadastre et 18 479,5 m ² provenant du plan d'arpentage
Propriétaire actuel :	Transports Canada, Administration portuaire de Montréal.
Occupant(s) :	Lafarge Canada inc.
Vocation :	Industrielle
Activité actuelle :	Usine de production de béton

La parcelle à l'étude est localisée dans la partie sud-est de l'Arrondissement Le Sud-Ouest à Montréal, à proximité du fleuve Saint-Laurent. Plus précisément, elle est située dans le secteur des Irlandais, dans le quadrilatère des rues Bridge, des Irlandais, Mill et le Chemin des Moulins.

Pour faciliter la lecture du présent rapport, la rue des Irlandais est considérée comme étant orientée selon un axe Nord-Sud.

L'emplacement du site à l'étude dans son contexte régional est présenté à la figure 1, alors que les figures 2 et 3 illustrent la localisation de la parcelle à l'étude ainsi que les éléments à risque soulevés à la section 3.5. Ces figures sont présentées à l'annexe 2.

3 ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE DE SITE PHASE I

3.1 MÉTHODOLOGIE

Le présent mandat a d'abord comporté une recherche historique et une étude de dossiers visant à préciser les utilisations actuelles et/ou antérieures du site à l'étude. Cette recherche à caractère environnemental s'est appuyée sur l'utilisation et/ou la consultation des sources d'informations diverses suivantes :

- ▶ **Association canadienne de normalisation :**
 - norme CSA Z768-01 – Évaluation environnementale de site, phase I;
- ▶ **Ministère du Développement durable, de l'Environnement, de la Faune et des Parcs (MDDEFP) :**
 - *Guide de caractérisation des terrains* (2003);
 - inventaire des lieux d'élimination des déchets dangereux au Québec (GERLED, 1991);
 - *Loi sur la qualité de l'environnement* (L.R.Q. c. Q-2);
 - répertoire des dépôts de sols et de résidus industriels (site Internet, version du 4 février 2013);
 - répertoire des terrains contaminés (RTC, site Internet, version du 4 février 2013);
 - registre des interventions d'Urgence-Environnement (site Internet, consulté le 21 février 2013);
 - *Règlement sur la protection et la réhabilitation des terrains* (R.Q. c. Q-2, r.18.1.01);
 - système d'information hydrogéologique (SIH) (site Internet, consulté le 5 février 2013);
- ▶ **Régie du bâtiment du Québec (RBQ) :**
 - registre des installations d'équipements pétroliers (site Internet, version du 3 janvier 2013);
 - répertoire des titulaires de permis d'utilisation pour des équipements pétroliers à risque élevé (site Internet, version du 16 février 2013);
- ▶ **Ministère des Ressources naturelles et de la Faune du Québec (MRNF) :**
 - registre foncier du Québec en ligne (site Internet, consulté le 27 février 2013);
 - parcelle 14 :
 - lot actuel : Lot 4 657 472 du cadastre du Québec;
 - anciens lots : lots 2 160 126, 2 974 606, et anciens lots correspondants du cadastre de la Cité de Montréal (quartier Sainte-Anne);
- ▶ **Ville de Montréal, Arrondissement Le Sud-Ouest :**
 - carte du territoire;
 - rôle d'évaluation municipale;
 - zonage et usages autorisés;

► **Géomathèque et Google Earth (site Internet) :**

- photographies aériennes :
H16-091 (1921, échelle non disponible);
A12584-045 (1950, échelle 1 : 9600);
Q64507-072 (1964, échelle 1 : 15750);
Q66102-068 (1966, échelle 1 : 40 000);
PS8512-048 (1973, échelle 1 : 12 000);
Q80544-137 (1980, échelle 1 : 10 000);
CUM1993-118 (1993, échelle 1 : 5000);
- photos satellites (2002, 2004, 2005, 2007, 2008, 2010);

► **Bibliothèque et Archives nationales du Québec :**

- Plans d'occupation du sol (1872, 1879, 1907)
- Plans d'assurance incendie (1909, 1940 et 1950);
- Annuaire Lovell de Montréal et sa banlieue – Index de propriétaires et locataires;
- anciennes cartes topographiques (1909, 1915, 1931, 1935, 1936, 1944, 1961, 1963, 1967, 1978, 1998);

► **ATLAS DU CANADA (Toporama, Site internet du Gouvernement du Canada)**

- carte topographique actuelle;

► **Secrétariat du Conseil du Trésor du Canada :**

- inventaire des sites contaminés fédéraux (site Internet, consulté le 27 février 2013);

► **carte hydrogéologique de l'île de Montréal et des îles Perrot et Bizard, André Bériault et Georges Simard, 1978, ministère des Richesses naturelles (Québec);**

► **cartes de la géologie et de l'épaisseur des dépôts meubles de l'île de Montréal, 1975, Commission géologique du Canada, ministère de l'Énergie, des Mines et des Ressources;**

► **Carte des "Zones à problèmes", Ville de Montréal-Services des travaux publics (Modules techniques-Laboratoire), 1986;**

► **études antérieures :**

- LGL Environnement, avril 1991 – Étude géotechnique et de caractérisation environnementale préliminaire – terrain de l'ancien Autostade (quadrilatère Bridge, Mill, Chemin des Moulins et poste Viger H.Q.), Réf : 821004-106;
- SNC-Lavalin Environnement, décembre 1998 - Étude de caractérisation des sols et de l'eau souterraine, terrains de l'ancien Autostade et de la bordure nord contigüe à la rue Bridge, Montréal, Réf. 601647;
- Inspec-Sol, Avril 2000, Caractérisation environnementale-Usine Bonaventure, 150 Chemin des Moulins, Montréal. Réf : LAFARC-E-5902;

- Inspec-Sol, Mai 2002, Échantillonnage environnemental de l'eau souterraine-Usine Bonaventure, 150 Chemin des Moulins, Montréal. Réf : 308-E-5902;
- Dessau inc., décembre 2009 - Constat en environnement - Projet du Nouveau Havre de Montréal. Réf : 045-P024784-0180-HG-0100-00;
- Conestoga-Rovers & Associés (Québec) inc., Février 2012 – Recommandations suite aux non-conformités retrouvées. Vérification de conformité environnementale. Usine de béton Bonaventure, 960 Chemin des Moulins, Port de Montréal, Montréal, Québec, Réf : Y060371.

Enfin, une visite des lieux a également été effectuée par M. Alexandre Hénon, chargé de projet de LVM en compagnie de M. Frédéric Dufault, gestionnaire environnement et immobilier pour Lafarge Canada inc. afin d'évaluer les conditions actuelles du site et celles des terrains environnants. Cette visite s'est déroulée le 14 février 2013. Les données pertinentes recueillies lors de la visite sont colligées à la section 3.3.

Mentionnons que l'ensemble des travaux effectués dans le cadre de la présente ÉES Phase I a été réalisé par le personnel qualifié de LVM, lequel possède les compétences requises et une expérience pertinente.

3.2 REVUE HISTORIQUE ET ÉTUDE DES DOSSIERS

3.2.1 Inscriptions au registre foncier

Les informations n'ont pu être obtenues.

3.2.2 Photographies aériennes et images satellites

Les photographies aériennes et les images satellites sélectionnées couvrent une période comprise entre 1921 et 2010. Leur consultation a permis de relever les informations pertinentes suivantes :

- ▶ en 1921, le quartier des Irlandais et ses rues Forfar, Conway, Britannia et Menai sont bien visibles. Une zone industrielle est présente à l'ouest, tandis que les installations portuaires et d'autres industries se retrouvent au nord (Pointe-du-Moulin). Des voies ferrées sont visibles à l'est du secteur résidentiel. La rue Riverside intercepte les rues Forfar, Conway et Britannia au nord. Le site à l'étude est occupé par des rues et des bâtiments de type résidentiel et commercial;
- ▶ entre 1930 et 1950, le secteur situé à l'est du quartier résidentiel est remblayé (basses terres inondées et d'avantage). Des bâtiments sont démolis à l'ouest du site à l'étude. En 1950, une station-service est visible dans la portion sud-est du site à l'étude, toujours occupé majoritairement par des bâtiments et des rues. Une gare de triage est clairement visible au sud de la rue Bridge;
- ▶ entre 1962 et 1964, le quartier résidentiel est rasé et le secteur à l'est (près du Fleuve Saint-Laurent) est à nouveau remblayé. Au nord, de l'autre côté de la rue Riverside, les installations de la compagnie *Canada Malting co.* apparaissent. La propriété à l'étude est occupée par des rues

et des terrains vacants possiblement remblayés. La station-service observée dans la portion sud-est est toujours présente sur la propriété;

- ▶ en 1966, l'Autostade est en construction sur le site à l'étude mais également sur une grande partie de l'ancien quartier résidentiel. L'autoroute Bonaventure est également en construction et semble complétée jusqu'à la hauteur de l'amphithéâtre. Des bâtiments sont également présents au nord-est de l'Autostade, de l'autre côté de l'autoroute Bonaventure. Des espaces de stationnements sont aménagés le long des berges du Saint-Laurent, soit entre les Ponts Champlain et Victoria. ;
- ▶ l'Autostade ainsi que son espace de stationnement à l'est demeurent en place jusqu'à la fin des années 1970. En 1980, le site est vacant et on distingue le poste Viger d'Hydro-Québec à l'est;
- ▶ dans les années 1980, des installations industrielles apparaissent au nord du site à l'étude. Le site à l'étude est maintenant en partie occupé par un stationnement et une aire gazonnée. Des travaux de remaniement de sols sont visibles à l'est du site à l'étude;
- ▶ en 1993, le site à l'étude est occupé par une usine à béton qui semble aussi occuper la propriété située à l'ouest. Le Chemin des moulins est présent au nord et donne accès au site. La propriété située à l'est est occupée par un espace vacant gazonné. La rue des Irlandais est aménagée perpendiculairement à la rue Bridge et au chemin des Moulins tout en longeant le poste Viger d'Hydro-Québec.
- ▶ entre 2002 et 2010, le site à l'étude est toujours occupé par une usine à béton. La propriété située au nord est occupée par de nombreux bâtiments commercial-industriel (distillerie Maeghers) et la propriété située à l'est est maintenant aménagée en stationnement avec la présence d'un édicule près de son entrée par la rue des Irlandais. Un bâtiment est construit sur la propriété adjacente à l'ouest du site à l'étude. Des bâtiments se construisent dans les anciens stationnements le long des berges entre les Ponts Champlain et Victoria.

La consultation des photographies aériennes a permis de constater la présence suspectée de matériaux de remblai suite à la démolition de nombreuses infrastructures tels que des bâtiments et des rues. En plus, des activités industrielles semblent avoir eu lieu sur la propriété avec la présence d'entreposage de matériaux liés aux activités de l'usine de béton.

Une copie des photographies aériennes sélectionnées est insérée à l'annexe 3.

3.2.3 Documents d'assurance

Aucun rapport d'assurance n'est disponible pour le site à l'étude. Toutefois, trois plans d'assurance-incendie couvrant une partie du secteur à l'étude sont disponibles pour les années 1909, 1940 et 1950. Les éléments pertinents observés sur ces plans sont décrits ci-après :

- ▶ **1909** : le secteur correspond à un quartier résidentiel comprenant les rues Forfar, Conway, Britannia de même que la rue Menai qui est perpendiculaire à ces dernières dans la portion centrale du quartier. La rue Bridge (anciennement la rue St-Etienne) longe la limite sud du secteur. Le quartier est adjacent à une bande de basses terres longeant le fleuve St-Laurent et

qui sont inondées à marée haute. À l'extrémité est de la rue Britannia, du côté nord, se trouve une entreprise de teinturerie (*Dry Color Works, The Allen Monro Color*). Cette industrie était toutefois localisée hors des limites du site à l'étude. Le site à l'étude est pour sa part occupé par des rues et des bâtiments majoritairement résidentiels. Aucun équipement pétrolier ou bouilloire n'est visible sur le site à l'étude;

- **1940 à 1950** : le quartier résidentiel existe toujours. Une station-service, comportant deux réservoirs souterrains, est présente à l'intersection des rues Britannia et Bridge. Ces réservoirs, dont le contenu et la capacité ne sont pas spécifiés, étaient situés sur la propriété à l'étude. Sur le plan de 1940, deux autres stations-services sont présentes au sud-est du quartier résidentiel, du côté nord de la rue Bridge et à l'est de la rue Britannia, près de l'accès au Pont Victoria dont les voies ferrées les séparent de la propriété à l'étude. Cette station-service comporte deux réservoirs souterrains, de contenu et de capacité inconnus, localisés à proximité de la rue Bridge. La distillerie *Meagher Bros. & Co. Ltd Distillers* est établie dans deux bâtiments dans le secteur nord-est du quartier, soit au nord de la rue Menai et entre les rues Conway et Britannia, hors des limites du site à l'étude. Le bâtiment est de la distillerie occupe celui de la teinturerie visible sur le plan de 1909 immédiatement au nord de la rue Britannia. Les deux bâtiments comportent chacun une chambre de bouilloire. Le bâtiment le plus à l'est, ayant façade sur la rue Britannia, possède une bouilloire, tandis que l'autre bâtiment, ayant façade sur la rue Conway, en possède deux. Le plan de 1950 montre que les basses terres inondables au sud du quartier résidentiel ont été remblayées et que des voies ferrées du *Canadien National* y sont présentes.

Les plans révèlent que la propriété à l'étude a été occupée par plusieurs bâtiments, rues, essentiellement de nature résidentielle ou commerciale ainsi que par une station-service dans sa portion sud est. La parcelle à l'étude a été bordée au nord par une distillerie, une teinturerie ainsi que par une station-service à l'est.

3.2.4 Cartes topographiques

Les cartes topographiques consultées couvrent une période comprise entre 1909 et 1998. Leur consultation a permis de relever les informations pertinentes suivantes :

1909-1931: Un petit secteur résidentiel composé de quatre quadrilatères est contourné par des voies ferrées menant vers le pont Victoria ou vers les bassins du canal de Lachine. Des voies ferrées sont également observées au sud, soit au sud de l'actuelle rue Bridge. Les berges du Fleuve sont beaucoup plus près du site à l'étude.

1935-1944 : La rue Bridge est en place et forme, avec les actuels chemin des Moulins et rue des Irlandais, le petit quartier observé sur la carte de 1909, à proximité du fleuve Saint-Laurent. Au sud de la rue Bridge sont observées des voies ferrées. Un développement commercial/industriel est présent à l'ouest du site à l'étude.

1961-63 : Des voies ferrées sont présentes au sud de la rue Bridge. Le quartier observé sur la carte topographique de 1931, au nord de la rue Bridge et à l'est d'un développement

commercial/industriel, est toujours présent et pourrait s'apparenter à une zone résidentielle. Les voies ferrées, observées dès 1909 sont toujours présentes au nord de cette zone et relient les bassins du canal de Lachine.

1967-1978 : En 1967, l'autoroute Bonaventure est en place et un stade (Autostade) est présent entre cette dernière et la rue Bridge. Deux petits bâtiments sont situés au nord-ouest du stade. Des voies ferrées sont également présentes au sud de la rue Bridge. Les terrains environnants au site à l'étude sont occupés par des bâtiments de type commercial/industriel.

1998 : La rue des Irlandais est en place. Une rue divisée en trois parties, de type chemin d'accès, est présente à l'emplacement du chemin des Moulins. Une branche de ce chemin mène à un bâtiment rectangulaire qui semble occuper une portion du site à l'étude. Les voies ferrées sont toujours observées à l'ouest dudit site et au sud de la rue Bridge.

3.2.5 Géologie, hydrologie et hydrogéologie

Les informations suivantes ont été recueillies à partir des documents consultés :

- ▶ **dépôts meubles** : remblai hétérogène suivi du terrain naturel constitué de dépôts de till non différenciés dont l'épaisseur varie entre 6,1 et 9,14 mètres;
- ▶ **socle rocheux** : schiste argileux noir du Groupe d'Utica de la Formation de Lachine.
En considérant le contexte géologique et l'emplacement du site, aucune problématique connue quant à la présence de radon n'est soulevée pour ce dernier;
- ▶ **hydrologie** : le cours d'eau le plus près de la parcelle à l'étude est le bassin Bickerdike à environ 360 m, le bassin Peel et le Canal Lachine à environ 475 et 665 m tous au nord-ouest et le fleuve Saint-Laurent à environ 575 mètres à l'est du site à l'étude;
- ▶ **hydrogéologie** :
 - d'après les études antérieures réalisées, l'écoulement présumé de l'eau souterraine dans le secteur s'effectue vers le nord, soit en direction du bassin Bickerdike ;
- ▶ **système d'information hydrogéologique (SIH)** :
 - aucun puits n'est répertorié sur la parcelle à l'étude, ni dans un rayon de 1 000 mètres autour de cette dernière.

3.2.6 Banques de données ministérielles provinciales et fédérales

Selon les données recueillies dans un rayon de 250 mètres autour de la parcelle à l'étude, il est retenu que :

- ▶ aucun dépôt de sols ou de résidus industriels n'y est répertorié;
- ▶ aucun terrain contaminé provincial n'y est répertorié;
- ▶ aucun terrain contaminé fédéral n'y est répertorié;

- ▶ un titulaire de permis d'équipements pétroliers à risque élevé y est répertorié :
 - *la Compagnie d'arrimage Empire Itée*– 851, chemin des Moulins;
 Capacité autorisée : 4 682 litres;
 Nombre de réservoirs autorisés : un;
 Localisation par rapport au site à l'étude : environ 150 mètres au nord-ouest du site à l'étude, soit au nord de l'autoroute Bonaventure;
 Préoccupation environnementale : considérant le sens d'écoulement présumé des eaux souterraines dans le secteur, ce site ne représente pas un risque environnemental significatif pour le site à l'étude;
- ▶ aucune intervention d'Urgence-Environnement n'a été répertoriée;
- ▶ un site GERLED est situé à environ 500-750 mètres au sud-est soit l'ancien site de l'Adacport (superficie de 75 hectares) situé sur les berges du Saint-Laurent, entre les Ponts Victoria et Champlain. Ce lieu d'entreposage de déchets domestiques et industriels a été exploité jusqu'en 1966 avant d'être nivelé et recouvert d'une couche de remblai granulaire pour servir par la suite de stationnement. Sous ce remblai se retrouve de 4 à 12 mètres de déchets. Il y est identifié une contamination des sols en métaux lourds, huiles et graisses et des eaux souterraine en composés organiques et plomb et pour l'air en méthane et anhydride carbonique. Compte tenu de la distance entre ce site et le site à l'étude, de sa situation géographique, ce site ne représente pas un risque pour la propriété à l'étude.

3.2.7 Demandes d'accès à l'information

L'examen des réponses obtenues auprès des organismes publics contactés a permis d'établir les constats suivants :

- ▶ **MDDEFP** : le ministère possède des rapports d'inspection de 2006 et 2011, un avis de non-conformité de 2012 ainsi que des lettres de 2006, 2011 et 2012.
 - le rapport d'inspection d'avril 2006 avait pour but de vérifier la conformité environnementale de l'entreprise Lafarge Canada inc. dont ses activités avaient lieu à l'usine de béton Bonaventure. Les vérifications se sont effectuées par rapport à la LQE et aux différents règlements en vérifiant les fiches signalétiques des 8 adjuvants en plus du calcium. Le document décrit également le procédé. Les réservoirs d'adjuvants sont entreposés dans un conteneur maritime, ce dernier formant un bassin de rétention en cas de déversement. Un espace d'entreposage du sable et gravier était aménagé sur la propriété. Trois réservoirs étaient présents sur la propriété soit, un réservoir double parois hors-sol de 4 000 litres d'huile à chauffage pour le bâtiment principal, un réservoir de 4 000 litres de diesel entouré de butoirs de béton et servant pour la machinerie et un troisième, partiellement enfoui et vide au moment de l'inspection. Deux puits d'observation étaient présents sur la propriété. L'entreprise de fabrication de béton ne faisait pas de nettoyage de bétonnières sur place ni aucune activité d'entretien mécanique sur ses bétonnières. Aucune production de matière résiduelle dangereuse n'est effectuée sur la propriété. L'entreprise serait en opération depuis environ 20 ans sans CA. L'inspection ne révélait aucune infraction de la part de l'entreprise et il avait été

recommandé de fermer le dossier et de retourner inspecter dans 5 ans. Suivant cette inspection, le MDDEP retournait une lettre indiquant que les activités de Lafarge ne nécessitaient pas de CA. Toutefois, si des modifications des installations et/ou dans les procédés étaient apportées, le MDDEFP devrait en être informé;

- la lettre de septembre 2011 indique que l'installation d'une usine de béton portative nécessite l'obtention d'un CA;
 - un rapport d'inspection de décembre 2011 suivant une plainte à caractère environnemental indique un avis de non conformité pour l'exploitation d'une usine mobile sans certificat d'autorisation du Ministère. Selon l'exploitant, une demande a été déposée au ministère. Le document indique également que les eaux de lavage des bétonnières sont traitées par décantation dans plusieurs bassins, puis neutralisées avant le rejet à l'égout pour lequel l'exploitant détient un permis de la ville de Montréal. Aucune matière dangereuse n'est générée par les activités sur le site autre que des huiles usées qui sont éliminées adéquatement;
 - un avis de non-conformité daté de janvier 2012 avait été émis à Lafarge Canada inc;
 - enfin, une lettre indiquant le déménagement de l'usine portative sur le site de Montréal-Est a été transmise par Lafarge au MDDEFP.
- **Ville de Montréal, Arrondissement Le Sud-Ouest** : aucune réponse n'était disponible dans le délai imparti par le client pour réaliser le présent mandat.

Les réponses obtenues des organismes publics sont insérées à l'annexe 3. Toute réponse non disponible au moment de compléter le présent rapport sera transmise dès sa réception.

3.2.8 Zonage municipal et usages autorisés

Selon les informations obtenues auprès de l'Arrondissement Le Sud-Ouest de la ville de Montréal et de la Société immobilière du Canada, aucun changement de zonage n'est prévu pour la parcelle à l'étude. Toutefois, le locataire Lafarge Canada inc. est en voie de déménager ses installations dans l'est de la Ville. Ainsi, l'usage du site changera par le fait même. Les conditions actuelles de zonage se définissent comme suit :

- **zonage du site à l'étude (zones 490)**: zonage de type mixte (commercial et industriel) (Code : C.6(2) B, C.7B, I.5 et E.7(1));
- **usages permis** : industrie lourde / commerces lourds / commerces de gros et entreposage / équipements de transport et de communication et infrastructures;
- **zonage des propriétés voisines** :
 - **zone 490** : zonage de type mixte (commercial et industriel) (code : C.6(2) B, C.7B et I.5) permettant commerces lourds, commerces de gros et entreposage et industrie lourde;

- **zone 483:** zonage de type mixte (industriel ainsi qu'équipements de transport et de communication et grandes infrastructures) (code : IE.7(1) et I.5 :100) équipements de transport et de communication et infrastructures et industrie lourde l'étude;
- **Zone 512 :** zonage de type mixte (industriel ainsi qu'équipements de transport et de communication et grandes infrastructures) (code : I.4A, C.7A et E.7(1) permettant les mêmes commerces de gros et entreposage, équipements de transport et de communication et infrastructures;

Les documents relatifs au zonage sont présentés à l'annexe 3.

3.2.9 Études antérieures

Selon les informations obtenues dans le cadre du présent mandat, le site à l'étude a fait l'objet d'études environnementales antérieures. Les éléments pertinents issus de ces études et relatifs à la parcelle à l'étude sont résumés ci-après. Mentionnons toutefois qu'en raison de certaines lacunes, les données contenues dans ces études ne peuvent être utilisées et attestées. En effet, la quasi absence d'analyses des HAP dans les études de 1991 et 1998, l'analyse d'un nombre restreint de métaux par rapport à la liste des métaux possédant des critères de contamination (6 ou 9 métaux plutôt que 15) dans toutes les études (1991, 1998, 2000), l'absence d'analyse du lixiviat sur des échantillons de matières résiduelles permettant d'établir si celles-ci sont dangereuses ou non au sens du Règlement sur les matières dangereuses dans l'étude de SNC Lavalin ainsi que de sérieux doutes sur la véritable nature de certains remblais décrits comme des sols par les deux consultants en 1991 et 1998 alors que nous pouvons soupçonner que ce sont des matières résiduelles ont fait en sorte que les données de ces études ne pourront être attestées. Néanmoins, il est tout de même pertinent de résumer les résultats de ces études afin d'établir une image préliminaire de l'état environnemental du site.

3.2.9.1 *Étude géotechnique et de caractérisation environnementale préliminaire, terrain de l'ancien Autostade (LGL Environnement, avril 1991)*

Une étude géotechnique et de caractérisation environnementale préliminaire a été réalisée par la firme LGL Environnement sur un terrain situé entre les rues Bridge, Mill et le chemin des Moulins à l'emplacement de l'ancien Autostade. La propriété à l'étude couvre une superficie totale de 59 500 m² et incluant la parcelle 14 à l'étude. Au total, 16 tranchées, trois forages et un puits d'observation ont été réalisés sur la parcelle 14. Les tranchées ont atteint des profondeurs comprises entre 2,20 et 4,30 mètres, tandis que les forages ont atteint une profondeur variant entre 3,20 et 4,27 mètres.

La stratigraphie du site à l'étude correspond à différentes couches de remblai hétérogène constitué principalement de rebuts de terrassement et d'excavation allant de matériaux silto-argileux à sablo-graveleux et contenant souvent des cailloux et des blocs.

Ces couches contiennent également des débris de construction ou démolition (béton, asphalte, bois, métal, brique, verre, scories, plastique, etc.) en proportions variables et comprises entre 5 et 20 %. L'épaisseur réelle du remblai n'a généralement pu être mesurée puisque plusieurs des tranchées ont été arrêtées dans cette unité à des profondeurs variant entre 2,20 et 4,30 mètres. Le terrain naturel a été atteint dans cinq sondages et correspond à un till dont la matrice est composée de sable fin et gravier. L'épaisseur du terrain naturel est inconnue aucun sondage n'ayant atteint le roc.

Des sols contaminés dans la plage B-C de la Politique du MDDEFP, principalement en métaux (cuivre et plomb), ont été retrouvés dans les remblais sur l'ensemble de la propriété, mais principalement dans l'aire de lavage des camions. Un seul échantillon montrait une concentration supérieure au critère C (plomb dans le sondage S-51) de la Politique du MDDEFP. L'eau souterraine analysée pour les métaux dans le puits F-54 révélait des teneurs en sulfures (1,25 mg/L) au delà du critère C alors applicable. Mentionnons que cette concentration de 1,25 mg/L excède le critère RESIE de la Politique du MDDEFP actuellement applicable (0,2 mg/L). Enfin, la «présence considérable» de gaz combustibles a été notée dans le puits F-54 (plage de 20-29 %).

3.2.9.2 *Étude de caractérisation des sols et de l'eau souterraine, terrains de l'ancien Autostade et de la bordure nord contigüe à la rue Bridge, Montréal (SNC-Lavalin Environnement, décembre 1998)*

Une étude de caractérisation environnementale de site phase III a été réalisée par la firme SNC-Lavalin Environnement sur un secteur d'une superficie totale de 59 500 m² situé dans la partie nord-est du quartier de la Pointe-St-Charles et incluant la parcelle 14 à l'étude. Seuls deux puits d'observation (PO-7 et PO-8) ont été réalisés sur la parcelle 14. Les forages ont atteint une profondeur variant entre 6,34 et 7,34 mètres. Les deux forages ont été arrêtés suite à un refus probable sur le socle rocheux.

La stratigraphie rencontrée correspond à un remblai composé essentiellement de silt argileux à sablonneux, graveleux par endroits et présentant des débris divers (verre, fibre de verre, brique). L'épaisseur de cet horizon de remblai est d'environ 3,05 mètres, mais demeure imprécis en raison des refus et des hiatus entre les échantillons. Le sol naturel sous-jacent aux matériaux de remblai a été rencontré dans les deux forages; il est composé d'un silt sablonneux à un silt argileux graveleux. Le sommet de l'eau souterraine a été mesuré à des profondeurs de 4,19 et 2,35 m respectivement dans les puits PO-7 et PO-8. Les analyses effectuées n'ont révélé aucune contamination supérieure au critère C pour les paramètres analysés dans les sols des sondages effectués. Un échantillon a révélé des concentrations en arsenic et en cuivre comprises dans la plage B-C des critères de la Politique du MDDEFP dans le forage PO-7. L'eau souterraine a été analysée pour les HP C₁₀-C₅₀, les métaux et les HAP (seulement PO-7). Aucune concentration n'excédait les critères RESIE de la Politique du MDDEFP.

3.2.9.3 *Inspec-Sol, Avril 2000, Caractérisation environnementale-Usine Bonaventure, 150 Chemin des Moulins, Montréal. Réf : LAFARC-E-5902*

L'objectif de l'étude était d'évaluer la qualité environnementale des sols et de l'eau souterraine du site composé de deux bâtiments, un bassin ainsi que deux silos d'entreposage et une zone d'entreposage pour la pierre et le sable. Les travaux ont eu lieu le 19 avril 2000 et 5 forages ont été réalisés et deux de ces forages ont été aménagés en puits d'observation, soit PO-1 près du bassin dans l'aire de lavage des bétonnières et le second, dans la zone d'entreposage pour la pierre. Les forages ont atteint des profondeurs variant de 2,4 m à 4,3 m et ont présenté une couche de remblai hétérogène dont l'épaisseur variait entre 0,9 m et 3,2 m au droit des forages. Le remblai se composait généralement de silt graveleux et sableux. La présence de débris de bois, mortier, brique, béton, cendre et charbon, a été notée dans chacun des forages. Un refus sur du béton a été obtenu dans un forage (F-3) à 2,9 m de la surface. Le sol naturel avait été rencontré dans quatre forages entre 0,9 m et 3,2 m de la surface et se composait de silt sableux de compacité moyenne à dense dans un état humide à saturé. Un total de cinq échantillons de sols provenant de la couche de remblai a été soumis à des analyses chimiques pour les Hydrocarbures pétroliers (C₁₀-C₅₀) et pour huit métaux (cadmium, chrome, cobalt, cuivre, molybdène, nickel, plomb et zinc). Les résultats indiquent des valeurs sous le critère A pour les Hydrocarbures pétroliers (C₁₀-C₅₀), des valeurs dans la plage A-B pour les métaux sauf le cuivre dans la plage B-C pour l'échantillon du forage F-3. Les échantillons d'eau ont été analysés pour les mêmes paramètres et seul le zinc excédait légèrement le critère d'usage pour les eaux de surface et égouts du MENV pour le puits PO-4.

3.2.9.4 *Inspec-Sol, Mai 2002, Échantillonnage environnemental de l'eau souterraine-Usine Bonaventure, 150 Chemin des Moulins, Montréal. Réf : 308-E-5902;*

Les travaux de chantier ont été réalisés le 15 mai 2002 et se composaient de l'échantillonnage de deux puits d'observation. Les niveaux d'eau ont été mesurés à des profondeurs de 2,348 m et 2,741 m sous la surface dans les puits d'observation PO-4 et PO-101 (remplace le puits PO-1 détruit) respectivement. Le critère de résurgence dans les eaux de surface ou infiltration dans les égouts (RESIE) de la Politique du MDDEFP avait été utilisé puisque dans le cas du site, aucune utilisation de l'eau souterraine pour fins de consommation n'était connue ou anticipée dans les environs.

Les résultats d'analyses pour 8 métaux indiquent que les concentrations pour les deux puits d'observation sont inférieures aux critères RESIE de la Politique.

3.2.9.5 *Dessau inc., décembre 2009 - Constat en environnement - Projet du Nouveau Havre de Montréal. Réf : 045-P024784-0180-HG-0100-00;*

L'étude de Dessau relate l'historique du site qui identifie essentiellement les mêmes éléments relevés dans le cadre de la présente étude.

3.2.9.6 *Conestoga-Rovers & Associés (Québec) inc., Février 2012 – Recommandations suite aux non-conformités retrouvées. Vérification de conformité environnementale. Usine de béton Bonaventure, 960 Chemin des Moulins, Port de Montréal, Montréal, Québec, Réf : Y060371 ;*

La propriété, située au 690 (anciennement 150) Chemin des Moulins, occupe une partie du lot 2 974 606. L'usine de béton a été construite en 1986 et représente moins de 5 % de la superficie totale du site. Le bâtiment comprend une salle des chaudières et une petite cantine adjacente à l'usine en plus d'une cantine dans une roulotte à l'extérieur du bâtiment. Deux chaudières fonctionnent à l'huile à chauffage.

Lors de l'inspection, une usine mobile de béton était installée depuis 2011 pour une période de deux ans pour la construction de l'hôpital dans le quartier NDG. Dans la section sud de la propriété, des agrégats entreposés et une zone pour les déchets de production de béton avaient été identifiés.

De plus, un bassin de sédimentation au sud du bâtiment et deux autres bassins ont été aménagés entre les deux usines. Les aires de circulation sont recouvertes de gravier et les autres sections sont gazonnées. Une portion asphaltée se retrouve à l'entrée clôturée par l'accès via le Chemin des Moulins.

Lors de la VCE, trois non conformités avaient été constatées sur cette propriété. Celles-ci étaient en lien avec :

- de la poussière qui s'élevait des voies de circulation et visible à plus de 2 km du point d'émission. Il a été recommandé d'acquérir un balai mécanique ou un camion arroseur afin de soit ramasser la poussière ou de l'arroser agissant comme abat-poussière ;
- la plupart des fiches signalétiques étaient âgées de plus de 3 ans lors de l'audit de juillet 2011. Il a été recommandé d'implanter la revue de toutes les fiches SIMDUT du site deux fois par année.
- l'absence de preuve de nettoyage d'un déversement d'huile sur l'asphalte provenant de véhicules lourds en quantité relativement importante ayant eu lieu en 2010. Il a été recommandé que tout incident se doit d'être indiqué dans un registre incluant les mesures de nettoyage / décontamination qui ont été entreprises.

La consultation des études antérieures a donc permis de constater la présence de préoccupations environnementales pour la parcelle à l'étude telles qu'un déversement d'huile provenant de véhicules lourds en quantité relativement importante en 2010, la présence de remblais hétérogènes, de déchets composés de matériaux secs de débris de démolition, de contamination des sols dans les concentrations B-C ainsi que supérieures au critère C des critères de la Politique du MDDEFP dans les sols ainsi que des gaz combustibles à l'endroit du puits F-54 situé au nord du bâtiment de l'usine de béton Lafarge.

3.2.10 Autres dossiers

La carte des zones à problème de la ville de Montréal montre une ancienne cokerie (20-III, raffineur de goudron, de charbon) au nord de la rue de la Commune, soit au nord du secteur de la Pointe-du-Moulin. Cette dernière était située en dehors du secteur à l'étude.

L'annuaire Lovell a été consulté pour les années 1915 à 2000. Selon les informations recueillies lors de la recherche historique, le chemin des Moulins n'a pas été construit avant les années '80 et un quartier résidentiel occupait les lieux au début du XX^e siècle. La consultation de cette source a permis de relever les informations suivantes :

- ▶ en 1915-16, la rue Britannia est occupée principalement par des résidents. En 1920-25, le 45 Britannia est occupé par la compagnie McArthur Irwin Dry Color Co. Le reste des occupants sont principalement des résidents. En 1930-31, le 1161 Britannia est occupé par Myer Bros. tandis qu'en 1940-1960, la compagnie porte le nom de distillerie Meagher Bros & Co. Ltd De Kuyper Henry. Mentionnons que ces industries étaient situées hors des limites du site à l'étude. Le reste des occupants de la rue Britannia sont principalement des résidents et quelques épiceries.
- ▶ entre 1915-21, la rue Conway est occupée par des particuliers. Entre 1930 à 1960, le 1150 Conway est occupé par la compagnie Union Products inc. (un fabricant de lubrifiants, huiles et graisses) situé au coin de la rue Riverside et hors des limites du site à l'étude tandis que les autres occupants sont principalement des résidents.
- ▶ en 1915-16, la rue Menai ne figure pas au registre. En 1920-1960, la rue Menai est inscrite et est occupée majoritairement par des résidents et quelques épiceries.
- ▶ le chemin des Moulins n'est pas inscrit dans les annuaires Lovell avant l'année 1982;
- ▶ entre 1982 et 1984, une seule adresse civique est inscrite dans l'annuaire, pour le chemin des Moulins, et correspond au 950. Les occupants présents sont les distilleries De Kuyper John & Son Canada Ltd, Heacher's Distillery Limited et Southern Comfort Corp. (distillers agent);
- ▶ en 1985, les entreprises Heacher et Kuyper sont toujours présentes. La compagnie Béton Montréal inc. est inscrite dans l'annuaire;
- ▶ en 1990-91, le 950, chemin des Moulins est occupé par les compagnies Kuyper et Gillespies & Cie ltée (ventes Québec). Béton Montréal occupe alors l'adresse civique 1050, chemin des Moulins;
- ▶ en 1995, De Kuyper Canada inc. et la Distillerie Corby ltée sont présentes au 950, chemin des Moulins;
- ▶ en 1999-2000, seule la Distillerie Corby ltée occupe le 950, chemin des Moulins.

La recherche Lovell confirme que la majorité des occupants de la propriété étaient des résidents ou des petits commerces. Les industries identifiées étaient situées au nord du site à l'étude.

3.2.11 Entrevues

Aucune entrevue n'a été effectuée dans le cadre du mandat, à l'exception de celle réalisée lors de la rencontre avec le représentant de la SIC ainsi que lors de l'inspection de la propriété avec M. Frédéric Dufault de Lafarge Canada inc.

3.2.12 Sommaire de l'historique

L'analyse des diverses informations recueillies lors de la recherche historique ainsi que de l'étude des différents dossiers fournis par la SIC et Lafarge a permis d'établir que :

- ▶ le secteur des Irlandais occupait les berges surplombant à l'est des basses terres régulièrement inondées situées au cœur du secteur portuaire et maritime du canal de Lachine;
- ▶ le secteur situé à l'est de la rue Britannia et de la voie ferrée du Grand Trunk qui ceinturait le quartier est remblayé au tournant du XIXe siècle, puis plus vers l'est encore entre 1921 et 1950;
- ▶ le secteur est occupé par des immigrants irlandais entre 1840 et 1964. Le quartier résidentiel est par la suite rasé et remblayé pour la construction d'un amphithéâtre (l'Autostade) et de stationnements dans le cadre de l'exposition universelle de 1967;
- ▶ l'Autostade est démoli en 1979. Durant les années 1980 et 1990, trois usines de béton s'installent sur le site à l'étude soit sur une portion du site de l'ancien Autostade;
- ▶ en 1993, l'une des usines de béton est démantelée pour laisser place à un stationnement, soit la parcelle 15 à l'est de la parcelle 14 à l'étude. La rue des Irlandais est aménagée à la même époque, selon son tracé actuel, à l'est de la parcelle 15.

Il est à noter que les préoccupations environnementales sont traitées à la section 3.5.

3.3 VISITE DES LIEUX

3.3.1 Site à l'étude

3.3.1.1 Description générale

Les éléments pertinents se rapportant à la description du site à l'étude sont compilés au tableau 3.1. De plus, un document photographique faisant état des conditions pertinentes observées est présenté à l'annexe 4. Il est à noter que le sol était couvert de neige au moment de la visite, limitant ainsi les observations.

Tableau 3.1 Description du site à l'étude

Nombre de bâtiments	Un
Superficie du terrain	18 448 m ² cadastré ou 18 479,5 m ²
Topographie	Irrégulière, pentes descendantes vers le sud et sud-ouest. Le point le plus élevé se trouve au nord de l'usine soit du côté du Chemin des Moulins et de la distillerie voisine
Chemin d'accès	Par le Chemin des Moulins
Recouvrement du terrain	Bâtiment, diverses petites structures, sol en partie asphalté et recouvert de gravier
Zone d'entreposage	Zone d'entreposage d'agrégats et de déchets de production de béton
Boisé	Petite zone dans le coin nord est du site, en bordure de la distillerie, zone clôturée
Drainage	Infiltration et ruissellement jusqu'au réseau d'égout pluvial municipal
Cours d'eau et fossé	S.O.
Autres	Des bassins de décantation sont présents sur la propriété

S.O. : Sans objet

Tableau 3.2 Description du bâtiment (Usine)

Année de construction	1986	<input type="checkbox"/> Terrain vacant : S/O
Agrandissement ou rénovation	S/O	
Utilisation générale	Industrielle (fabrication de béton)	
Dimensions	20 x 7 m (approximatif)	
Nombre d'étages	Deux : Rez-de-chaussée et Mezzanine	
Sous-sol ou vide sanitaire	S/O	
Système de chauffage :	actuel	<input checked="" type="checkbox"/> Électrique <input checked="" type="checkbox"/> Mazout <input type="checkbox"/> Gaz naturel <input type="checkbox"/> Autres : Depuis : 1986
	d'origine	<input checked="" type="checkbox"/> Électrique <input checked="" type="checkbox"/> Mazout <input type="checkbox"/> Gaz naturel <input type="checkbox"/> Autres :
Alimentation en eau potable	<input checked="" type="checkbox"/> Aqueduc municipal <input type="checkbox"/> Puits d'alimentation : S/O <input type="checkbox"/> S/O	
Gestion des eaux usées	<input checked="" type="checkbox"/> Égout municipal <input type="checkbox"/> Fosse septique <input type="checkbox"/> Champ d'épuration <input type="checkbox"/> Fossé <input type="checkbox"/> S/O	
Autres	S/O	

S/O : Sans objet

3.3.1.2 Utilisation et activités actuelles

Le site à l'étude est actuellement utilisé par la compagnie Lafarge Canada inc. pour son usine Bonaventure de production de béton. Les composés utilisés sont la silice cristalline, le carbonate de calcium, le ciment portland, l'hydroxyde de calcium, des cendres volantes, de l'oxyde de calcium, de l'oxyde de magnésium, du sulfate de calcium.

Les détails de la production ont été extraits de l'étude de vérification de conformité environnementale réalisée par CRA en 2012:

“L’usine produit du béton à partir d’agrégats entreposés sur le terrain, à l’extérieur de l’usine, d’additifs liquides et de ciment entreposé dans les silos sur le toit de l’usine. Ces agrégats sont acheminés dans l’usine par pelle mécanique sur pneus sur une balance, puis par un convoyeur. Dans le bâtiment de malaxage toutes les matières premières et adjuvants sont, après pesage précis, réunis dans le malaxeur qui en fait, après l’ajout d’eau, un mélange homogène de béton. Les jours de temps plus froid, ces matériaux sont chauffés à la vapeur avant d’être mélangés. Par temps chaud, le mélange est refroidi à l’aide d’eau provenant de glace fondue entreposée dans un réservoir souterrain.

Le mélange s’effectue sur la mezzanine de l’usine et une fois complété, se déverse dans le camion malaxeur situé sous la cuve de mélange. Le camion quitte ensuite le site pour la livraison. Tout le processus de production est dirigé et contrôlé par un automate et un ordinateur de dosage se trouve dans le local de commande (salle de dosage)”.

La fiche signalétique est jointe à l’annexe 3 du présent rapport.

3.3.1.3 *Observations et préoccupations environnementales*

La présente section fait état des observations relevées et des informations obtenues lors de la visite du site à l’étude. Il est important de noter que seuls les espaces visuellement accessibles ont été observés. Conséquemment, la visite du site ne constitue pas un inventaire exhaustif des éléments cités dans la présente section.

Les préoccupations environnementales susceptibles de se trouver sur le site sont constituées par les éléments susceptibles d’affecter directement la qualité environnementale du terrain, et ce, plus particulièrement au niveau des sols et de l’eau souterraine (tableau 3.3).

Tableau 3.3 Observations et préoccupations environnementales du terrain

Élément	Observation ¹			Description et localisation	Risque	
	N	O	S		N	O
Réservoir souterrain	✓			Un réservoir souterrain, installé en 2003, est présent sur la propriété et contient de la glace sèche pour la saison chaude. Aucun produit pétrolier n'y est entreposé.	✓	
Réservoir hors sol		✓		<p>Un réservoir de diesel (daté de 2003) d'une capacité de 4 498 litres est installé sur une dalle de béton sur la portion nord du site. Ce réservoir est à double parois et n'est pas muni de bassin de rétention et sert au ravitaillement de la machinerie mobile du site. Aucun indice de fuite n'a été observé et le réservoir semblait en bonne condition lors de l'inspection. Notez qu'un couvert neigeux empêchait de bien observer la surface du sol.</p> <p>Un réservoir d'huile à chauffage de 9 091 litres, datant de 1999, est installé sur une dalle de béton à l'est de l'usine. Aucun indice de fuite ou déversement n'a été observé au sol lors de l'inspection. Notez toutefois qu'un couvert neigeux empêchait de bien observer la surface du sol.</p> <p>Un réservoir datant de 1986 d'une capacité d'environ 300 litres, situé sur la mezzanine et contenant de l'huile hydraulique, a été observé dans l'usine pour le système de bascule du malaxeur pour le vider dans les camions. Compte tenu de son emplacement, cet équipement n'est pas considéré comme une problématique environnementale pour la propriété à l'étude.</p> <p>Un réservoir d'eau pour compléter leur besoin en eau a été observé à l'est de l'usine près du réservoir d'huile à chauffage.</p> <p>Un réservoir de propane de 200 livres est situé près des bouilloires et sert à l'allumage du pilote pour le préchauffage du mazout.</p> <p>Des réservoirs, reposant sur des grillages, sont présents dans le conteneur maritime pour l'entreposage des adjuvants pour le béton. Le conteneur servant ici de bassin de rétention, aucun indice de déversement n'a été observé lors de l'inspection.</p>		✓
Conduite souterraine		✓		Présence de puisards (égout pluvial) et de bornes d'aqueduc.	✓	
Autres équipements pétroliers	✓				✓	
Vérin hydraulique	✓				✓	
Monte-charge et ascenseur	✓				✓	
Séparateur eau-huile	✓				✓	
Drain de plancher et puisard		✓		Présence de puisards (égout pluvial).	✓	
Rejets d'eau de procédé	✓			Une fois traitées dans les bassins de décantation, les eaux de lavage des bétonnières peuvent être rejetées à l'égout.	✓	
Rejets des eaux usées		✓		Réseau d'égout de la ville.	✓	

Élément	Observation ¹			Description et localisation	Risque	
	N	O	S		N	O
Matériaux de remblai		✓		Sur la base des études de caractérisation environnementale réalisées par SNC-Lavalin, LGL Environnement et Inspec-Sol entre 1991 et 2000, la présence de matériaux de remblai a été identifiée dans le secteur de la parcelle 14 à l'étude. La présence de ce remblai est liée au remblayage des berges du fleuve et aux nombreux aménagements survenus dans le cadre de l'exposition universelle de 1967.		✓
Matières dangereuses et autres produits chimiques		✓		Les adjuvants sont entreposés dans des réservoirs verticaux situés dans un conteneur maritime à l'extérieur de l'usine du côté sud. Les produits sont le Pozzolithe 122HE (Chlorure de calcium), Pozzutez 20RPlus (Nitrate de calcium tétrahydraté, Thiocyanate de sodium). De plus, des bonbonnes de gaz comprimé ont été observées dans une cage grillagée et verrouillée du côté nord de l'usine, près de la salle des bouilloires.	✓	
Matières résiduelles		✓		Les déchets domestiques et carton sont entreposés dans un conteneur à déchet et sont collectés par l'entrepreneur WMI sur demande. Des résidus de métal sont entreposés dans la portion ouest du site et récupérés par une compagnie spécialisée.	✓	
Matières résiduelles dangereuses		✓		Huile hydraulique usée des véhicules lourds est entreposé dans un baril et acheminée à leur usine de Saint-Laurent pour entreposage sécuritaire avant sa collecte par Veolia. Les matériaux granulaires absorbants usés et guenilles usagées sont entreposés dans des barils et récupérés par Veolia, Les boues ou rejets de béton sont entreposés dans une aire identifiée au sud du site à l'étude provenant des bassins de sédimentation. Ce béton est acheminé périodiquement à l'usine de Lafarge de Montréal-Est ou parfois chez DJL pour être recyclé.	✓	
Émissions atmosphériques		✓		Le bâtiment est muni de dépoussiéreurs et doit également contrôler l'émission de poussière par temps sec, venteux et chaud due à la circulation des bétonnières sur le site non pavé.	✓	
Odeurs et taches	✓				✓	
Végétation agressée	✓				✓	
Éléments naturels sensibles (cours d'eau et milieux humides)		✓		Le bassin Bickerdike est situé au nord du site à l'étude soit, à environ 360m. Le fleuve St-Laurent est situé à environ 700 m à l'est du site à l'étude.	✓	
Autres :		✓		Des bassins de décantation pour les eaux de lavage des bétonnières sont présents sur le site.	✓	

¹ **Observation** : N (non), O (oui), S (suspectée).

3.3.2 Propriétés environnantes

Les observations faites sur les propriétés environnantes ont été effectuées sur une base sommaire et visuelle. Aucune visite ni entrevue n'y a été effectuée. Les propriétés environnantes aux sites à l'étude se présentent comme suit.

- ▶ au **nord** : la propriété industrielle occupée par 950 Chemin des Moulins (ancienne distillerie Corby) suivi du chemin des Moulins et l'autoroute Bonaventure;
- ▶ au **sud** : la rue Bridge suivi de voies ferrées reliant le pont Victoria;
- ▶ à l'**est** : propriété commerciale occupée par le stationnement no 10 utilisé par les employés et clients du Casino de Montréal;
- ▶ à l'**ouest** : par Poste Canada récemment construit au 225 rue Bridge.

Les activités pratiquées actuellement à l'endroit des propriétés environnantes ne constituent pas une préoccupation environnementale pour le site.

3.4 ACTIVITÉS RÉGLEMENTAIRES DÉSIGNÉES (RPRT)

Les informations recueillies dans le cadre du mandat ont permis de relever la présence, pour le site à l'étude, d'une activité passée et présente listée à l'annexe III du *Règlement sur la protection et la réhabilitation des terrains* (RPRT) (Poste de distribution de carburant Code SCIAN : 4471).

Conséquemment, il est à noter que :

- ▶ « celui qui cesse définitivement d'exercer une [telle] activité est tenu de procéder à une étude de caractérisation du terrain où elle s'est exercée » (article 31.51, LQE);

ou

- ▶ « quiconque projette de changer l'utilisation d'un terrain où s'est exercée une [telle] activité est tenu, préalablement, de procéder à une étude de caractérisation du terrain [...] » (article 31.53, LQE).

Selon les informations recueillies auprès de monsieur Frédéric Dufault de Lafarge Canada inc., le site à l'étude fait l'objet d'une « cessation d'activité ».

Il est à noter que la présente section ne constitue pas un avis légal.

3.5 SYNTHÈSE DES PRÉOCCUPATIONS ENVIRONNEMENTALES

L'interprétation des informations disponibles et recueillies lors du présent mandat a permis d'établir que la parcelle à l'étude est exposée à des préoccupations environnementales, lesquels sont attribuables à :

- ▶ la présence de remblai de nature et d'origine inconnue sur le site provenant des événements historique de la propriété et du secteur (ancien quartier résidentiel remblayé);

- ▶ la présence ancienne de réservoirs souterrains associés aux activités d'une ancienne station-service au sud-est de la parcelle;
- ▶ la présence d'un déversement d'huile sur l'asphalte provenant de véhicules lourds en quantité relativement importante ayant eu lieu en 2010 et dont aucun document ne retrace son nettoyage ;
- ▶ la présence de sols contaminés principalement en métaux lourds (cuivre, zinc) dans la plage B-C sur l'ensemble de la propriété mais principalement dans la zone de lavage des camions et au-delà des critères C (plomb) à la limite nord de la propriété à l'ouest de l'entrée du site;
- ▶ la présence de gaz combustible (méthane) dans le sondage F-54 près de la façade nord de l'usine de béton;
- ▶ la présence d'une aire de distribution de carburant diesel pour la machinerie actuellement située près de la limite nord du site et anciennement située à l'est du bassin de décantation.

La distribution de carburant est une activité listée à l'annexe III du *Règlement sur la protection et la réhabilitation des terrains* (RPRT) (Poste de distribution de carburant Code SCIAN : 4471). Ainsi, les travaux de caractérisation environnementale de site Phase II devront répondre aux exigences de la réglementation.

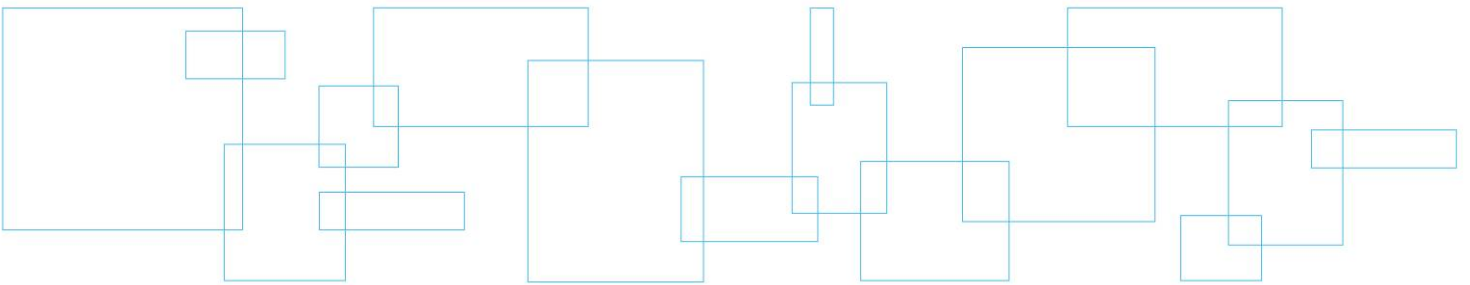
Sur la base de ces informations, il est retenu que les contaminants susceptibles d'être rencontrés sur la parcelle à l'étude sont les suivants : l'essence, le diesel, le mazout, les huiles usées, l'huile hydraulique, les gaz combustibles, ainsi que les contaminants pouvant être associés à des matériaux de remblai et débris de construction/démolition ainsi qu'aux activités de l'usine de béton.

4 CONCLUSION ET RECOMMANDATIONS

LVM a été mandatée par la Société immobilière du Canada, afin de réaliser une ÉES phase I sur le site du 960 Chemin des Moulins (parcelle 14) située dans le secteur des Irlandais à Montréal. Rappelons que la présente étude s'inscrit dans le cadre de l'acquisition de cinq secteurs de terrain regroupés pour former le Nouveau Havre de Montréal.

Sur la base des informations présentées à la section 3.5, le présent mandat a permis de relever la présence de risques environnementaux pouvant affecter la parcelle à l'étude.

Annexe 1 Clauses limitatives



CLAUSES LIMITATIVES

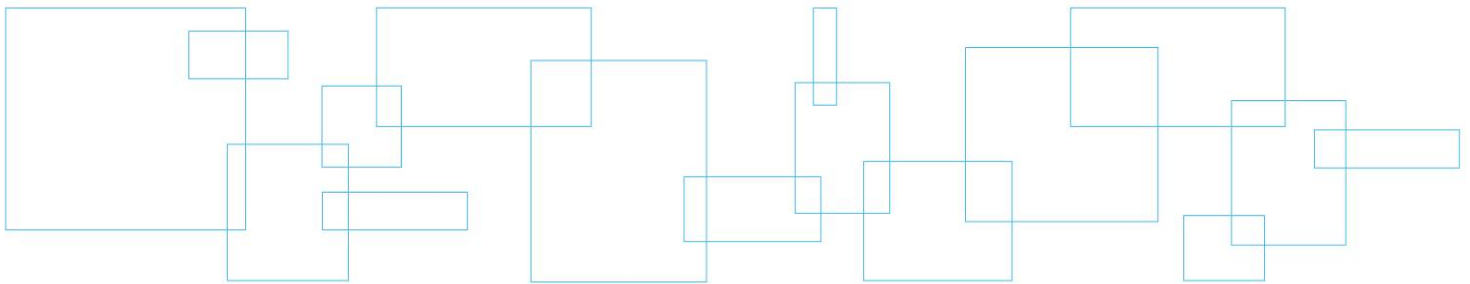
LVM a mené une recherche diligente et raisonnable pour assurer la réalisation de la présente évaluation, selon les règles de l'art applicables.

Les constatations présentées dans ce rapport sont strictement limitées à l'époque de l'évaluation. Les conclusions présentées dans ce rapport sont basées sur les informations et documents disponibles, les observations lors des visites des propriétés, de même que sur les renseignements fournis par les intervenants rencontrés. L'interprétation fournie dans ce rapport se limite à ces données.

LVM ne se tient pas responsable des conclusions erronées dues à la dissimulation volontaire ou à la non-disponibilité d'une information pertinente. Toute opinion concernant la conformité aux lois et règlements qui serait exprimée dans le texte est technique; elle n'est pas et ne doit, en aucun temps, être considérée comme un avis juridique.

LVM a préparé ce rapport uniquement pour l'utilisation par le client et ses mandataires pour les fins auxquelles il est destiné. Toute utilisation de ce rapport par un tiers, de même que toute décision basée sur ce rapport, est l'unique responsabilité de celui-ci. LVM ne saurait être tenue responsable pour d'éventuels dommages subis par un tiers résultant d'une décision prise ou basée sur ce rapport.

Annexe 2 Figures



10 cm

5

4

3

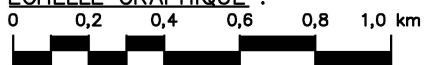
2

1

0



ÉCHELLE GRAPHIQUE :



SOURCE :

- CARTE TOPOGRAPHIQUE MRNF, 31H05-0202, LA SALLE.

CE DOCUMENT EST LA PROPRIÉTÉ DE LVM ET EST PROTÉGÉ PAR LA LOI. IL EST DESTINÉ EXCLUSIVEMENT AUX FINS QUI Y SONT MENTIONNÉES. TOUTE REPRODUCTION OU ADAPTATION, PARTIELLE OU TOTALE, EN EST STRICTEMENT PROHIBÉE SANS AVOIR PRÉALABLEMENT OBTENU L'AUTORISATION ÉCRITE DE LVM

Projet

**SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE DU CANADA
ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE
DE SITE-PHASE I
SECTEUR RUE DES IRLANDAIS
(PARCELLE 14)**

Titre

PLAN DE LOCALISATION DU SITE À L'ÉTUDE

LVM

LVM inc.

1080, côte du Beaver Hall
Montréal (Québec) H2Z 1S8
Téléphone : 514.281.5151
Télécopieur : 514.798.8790

Préparé **M. Fontaine**Dessiné **J.-M. Robert**Vérifié **C. Marcotte**Discipline **ENVIRONNEMENT**Échelle **1 : 20.000**Date **2013-03-20**

Chargé de projet

A. Hénon

Révision date :

Serv. resp.

Projet

Otp

Disc.

Type

N° Dessin

Rév.

045**P-0002252****01****230****SG****D****0101****00**

Fichier: (\\BEAVERHALL-SF2\\STD) G:\\045\\P-0002252_SIC\\parcelle 14 et 15\\Z5_CAD\\OTD_0-01-230-01(P-14)\\SG\\045-P-0002252-0-01-230-01-SG-0101-00.dwg




LÉGENDE :
— LIMITE DU SITE À L'ÉTUDE

SOURCE :
— FLASH EARTH

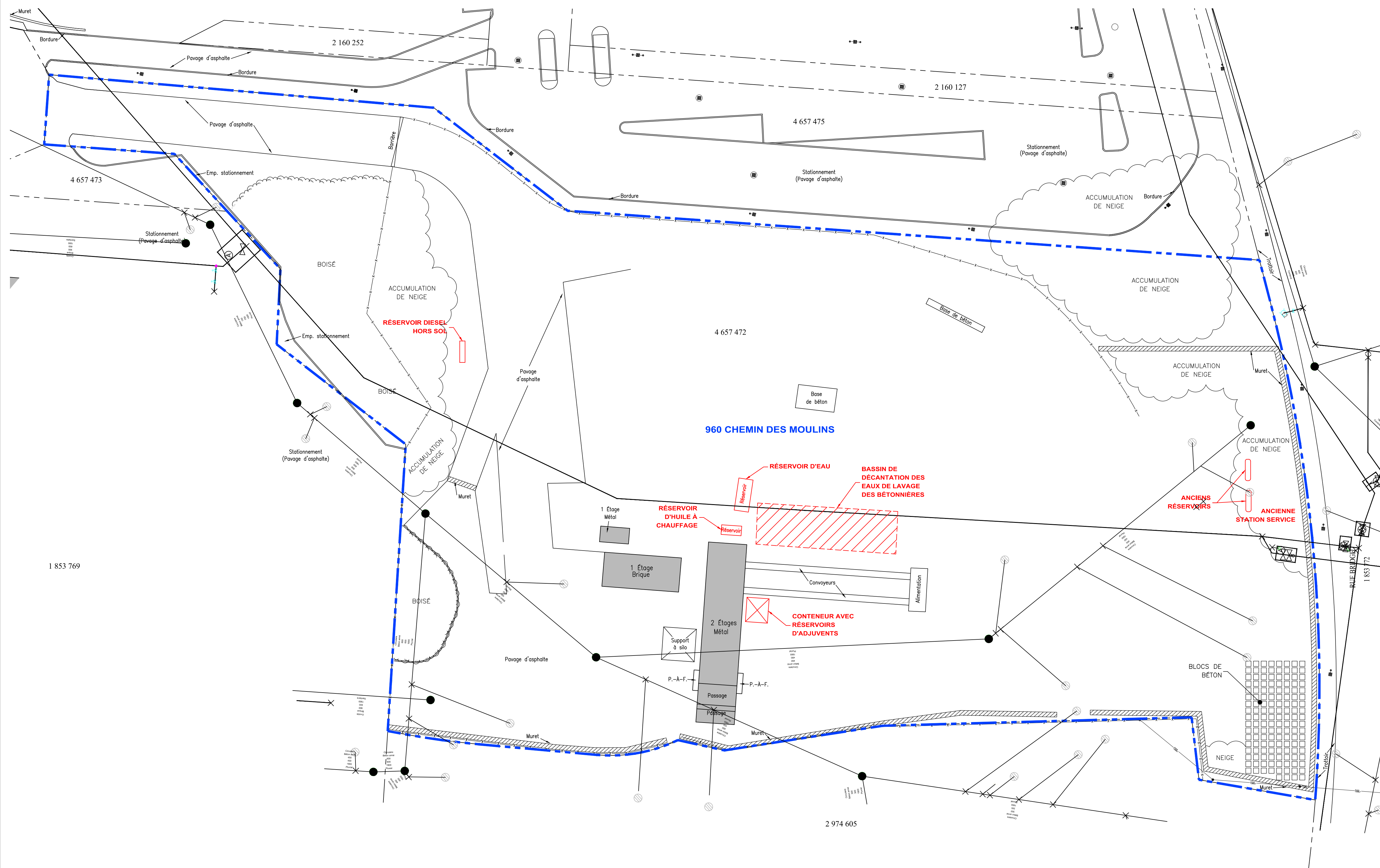
Projet **SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE DU CANADA
ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE DE
SITE-PHASE I
SECTEUR RUE DES IRLANDAIS
(PARCELLE 14)**

Titre **FIGURE 2
LOCALISATION DÉTAILLÉE DU SITE À L'ÉTUDE**



LVM inc.
1080, côte du Beaver Hall
Montréal (Québec) H2Z 1S8
Téléphone : 514.281.5151
Télécopieur : 514.798.8790

Préparé	M. Fontaine	Discipline	ENVIRONNEMENT			
Dessiné	J.-M. Robert	Échelle	1 : 2 000			
Vérifié	C. Marcotte	Date	2013-03-20			
Chargé de projet		No. de séquence				
A. Hénon		de				
Serv. resp.	Projet	Otp	Disc.	Type	Nº Dessin	Rév.
045	P-0002252	001230	SG	D	0102	00



CE DOCUMENT D'INGÉNÉRIE EST LA PROPRIÉTÉ DE LVM ET EST PROTÉGÉ PAR LA LOI. IL
EST DESTINÉ EXCLUSIVEMENT AUX FINS QUI Y SONT MENTIONNÉES. TOUTE
REPRODUCTION OU ADAPTATION, PARTIELLE OU TOTALE, EN EST STRICTEMENT
PROHIBÉE SANS AVOIR PRÉALABLEMENT OBTENU L'AUTORISATION ÉCRITE DE LVM.

LÉGENDE :

— — — LIMITE DE LA PARCELLE 14

SOURCE :
- GASCON A.-G. INC., ARPEUTEURS-GÉOMÈTRES, MINUTE: 5832, DOSSIER: 1004-43, DATE:
6 DÉCEMBRE 2011.

[illegible]

Sceaux

Client

**SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE DU
CANADA**

Références du client

Projet

**ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE DE
SITE-PHASE I
SECTEUR RUE DES IRLANDAIS
(PARCELLE 14)**

Titre

FIGURE 3
PROBLÉMATIQUES ENVIRONNEMENTALES
(PARCELLE 14)

LVM

LVM inc.

1080, côte du Beaver Hall
Montréal (Québec) H2Z 1S8
Téléphone : 514.281.5151
Télécopieur : 514.798.8790

Préparé	M. Fontaine
Dessiné	F. B./J.-M. R.
Vérifié	C. Marcotte

Discipline	ENVIRONNEMENT
Échelle	1 : 400
Date	2013-03-20

Chargé de projet
A. Hénon

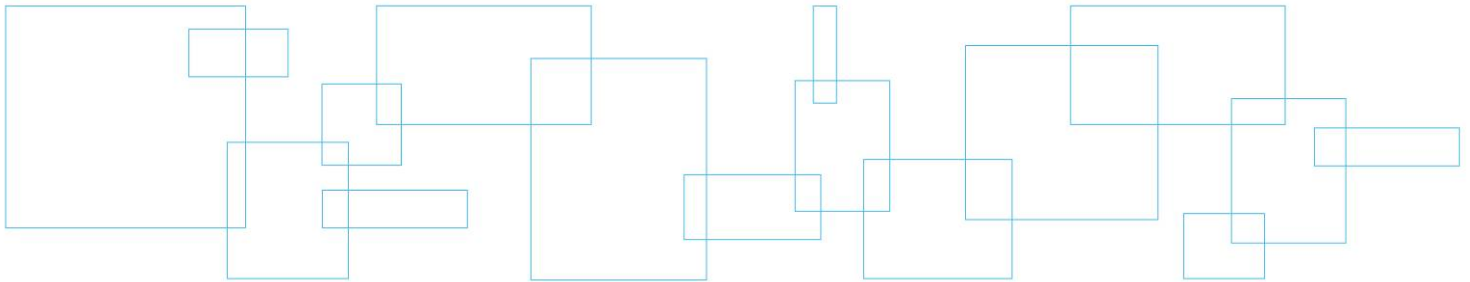
N° de séquence

Serv. resp.	
045	P-0

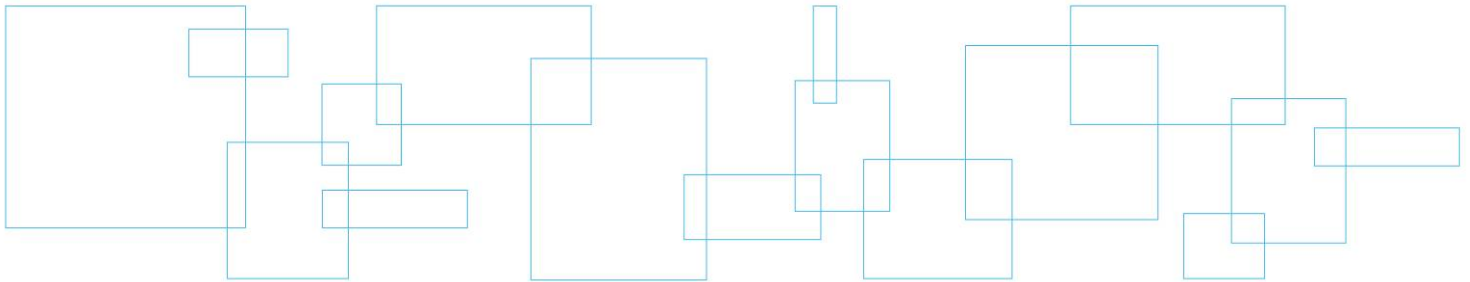
Serv. resp.	Projet	Otp	Disc.	Type	Nº Dessin	Rév.
045	P-0002252	0 01 230	SG	D	0103	00

Fichier: (1)BEAVERHALL-SE27 PROJETS) G:\045 P-0002252_SIC\parcelle 14 et 15\Z5_CAD\OTF_0-01-230-01(P-14)SG\045-P-0002252-0-01-230-01-SG-0103-000.dwg

Annexe 3 Documents pertinents



Documents relatifs au zonage



un établissement exploitant l'érotisme.

141. Aux fins du présent titre, la superficie de plancher d'un établissement est égale à la surface occupée exclusivement par cet établissement, excluant un espace voué aux équipements mécaniques ou sanitaires.

142. À moins d'indication contraire, l'autorisation d'exercer un usage principal inclut celle d'exercer les usages accessoires à cet usage principal. Un usage accessoire doit être nécessaire ou utile au fonctionnement de l'usage principal et ne doit faire l'objet d'aucune enseigne visible de l'extérieur d'un bâtiment.

143. L'entrée principale d'un logement ou d'un établissement ne doit pas donner sur une ruelle.

144. Dans un secteur où la catégorie I.7(2) n'est pas autorisée, aucune activité extérieure de tri, de récupération, de conditionnement ou d'entreposage de pièces ou de carcasses de véhicules n'est autorisée accessoirement à un autre usage.

145. Dans la nomenclature des usages, une activité figurant entre parenthèses à la suite d'un usage indique que seule cette activité est autorisée.

CHAPITRE II

CATÉGORIES D'USAGES

146. Les usages sont regroupés en catégories sous 4 familles, soit habitation, commerce, industrie et équipements collectifs et institutionnels. Le tableau suivant présente les familles ainsi que les catégories s'y rattachant.

FAMILLES	CATÉGORIES	
HABITATION	1 logement	H.1
	2 logements	H.2
	3 logements	H.3
	4 à 8 logements	H.4
	8 à 12 logements	H.5
	12 à 36 logements	H.6
	36 logements et plus	H.7
COMMERCE	commerces et services d'appoint	C.1(1),C.1(2)
	commerces et services en secteur de faible intensité commerciale	C.2
	commerces et services en secteur désigné	C.3(8)
	commerces et services en secteur de moyenne intensité commerciale	C.4
	commerces et services en secteur de forte intensité commerciale	C.5
	commerces lourds	C.6(1),C.6(2)
	commerces de gros et entreposage	C.7
INDUSTRIE	industrie légère compatible à d'autres activités urbaines	I.1
	industrie légère	I.2
	industrie en secteur désigné	I.3(1), I.3(2)

FAMILLES	CATÉGORIES	
	industrie	I.4
	industrie lourde	I.5
	industrie d'insertion difficile	I.6
	industrie du tri et de la récupération	I.7(1), I.7(2)
ÉQUIPEMENTS COLLECTIFS ET INSTITUTIONNELS	espaces et lieux publics	E.1(1), E.1(2), E.1(3), E.1(4)
	équipements de sport et de loisirs	E.2(1), E.2(2)
	équipements collectifs et institutionnels en secteur désigné	E.3(2)
	équipements éducatifs et culturels	E.4(1), E.4(2), E.4(3), E.4(4)
	équipements culturels, d'hébergement et de santé	E.5(1), E.5(2), E.5(3)
	équipements civiques et administratifs	E.6(1), E.6(2), E.6(3)
	équipements de transport et de communication et infrastructures	E.7(1), E.7(2), E.7(3)

147. Aux fins du présent règlement, l'expression :

- 1° « la catégorie C.1 » regroupe les catégories C.1(1) et C.1(2);
- 2° « la catégorie C.6 » regroupe les catégories C.6(1) et C.6(2);
- 3° « la catégorie I.3 » regroupe les catégories I.3(1), I.3(2);
- 4° « la catégorie I.7 » regroupe les catégories I.7(1) et I.7(2);
- 5° « la catégorie E.1 » regroupe les catégories E.1(1), E.1(2), E.1(3) et E.1(4);
- 6° « la catégorie E.2 » regroupe les catégories E.2(1) et E.2(2);
- 7° « la catégorie E.4 » regroupe les catégories E.4(1), E.4(2), E.4(3) et E.4(4);
- 8° « la catégorie E.5 » regroupe les catégories E.5(1), E.5(2) et E.5(3);
- 9° « la catégorie E.6 » regroupe les catégories E.6(1), E.6(2) et E.6(3);
- 10° « la catégorie E.7 » regroupe les catégories E.7(1), E.7(2) et E.7(3).

CHAPITRE III

FAMILLE HABITATION

SECTION I

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

148. Un bâtiment occupé exclusivement par un usage de la famille habitation doit avoir une largeur minimale de 5,5 m.

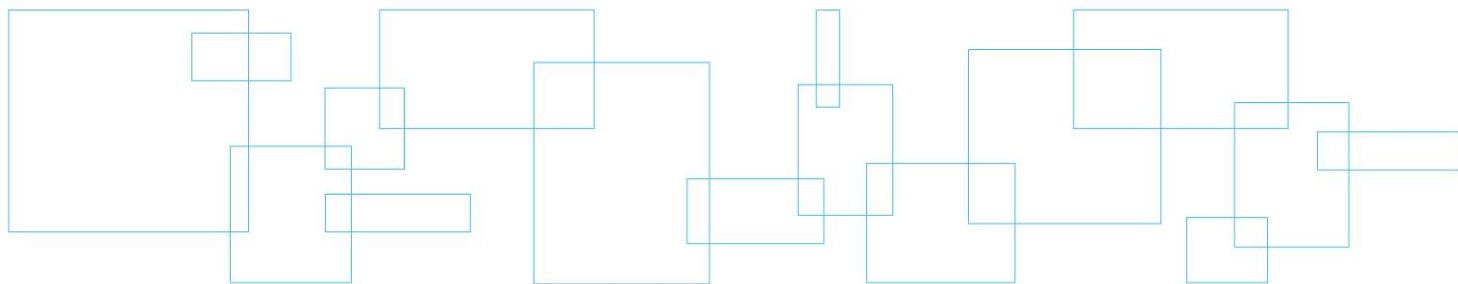
149. Malgré l'article 148, un bâtiment occupé exclusivement par un usage de la famille habitation peut avoir une largeur comprise entre 4,25 et 5,5 m s'il est construit en contiguïté et s'il est implanté sur un terrain ayant une largeur inférieure à 5,5 m le 17 août 1994.

150. La transformation à des fins résidentielles d'un niveau d'un bâtiment conçu à d'autres fins et situé dans un secteur où un usage de la famille habitation est autorisé peut se faire en dérogeant aux exigences relatives au nombre de logements autorisés par bâtiment et au nombre minimal d'unités de stationnement exigé pour le nouvel usage.





Photos aériennes





H 16-91-1921

9-5 15-16



1961

1:9600

NOT REFI

© HER MAJESTY THE QUEEN IN RIGHT OF CANADA, DEPARTMENT OF ENERGY, MINES AND RESOURCES.

T A-12584-45

1:9600

1950

V-X
25-28

1964

0875750



Gouvernement du Québec
Ministère de l'Énergie et des Ressources
Photocartothèque québécoise

© Tous droits réservés 1989

064507-072



1:40 000



1966

266102
68

1:12,000 1973

Echelle 1:12,000

UAG 1029 151.73

4661 PS 8512-48 1973 1:12000

UV 26-27



H-J, 15-17

UAG 1029 151.73

5786



1H5-29

1 10,000

4 SEPT

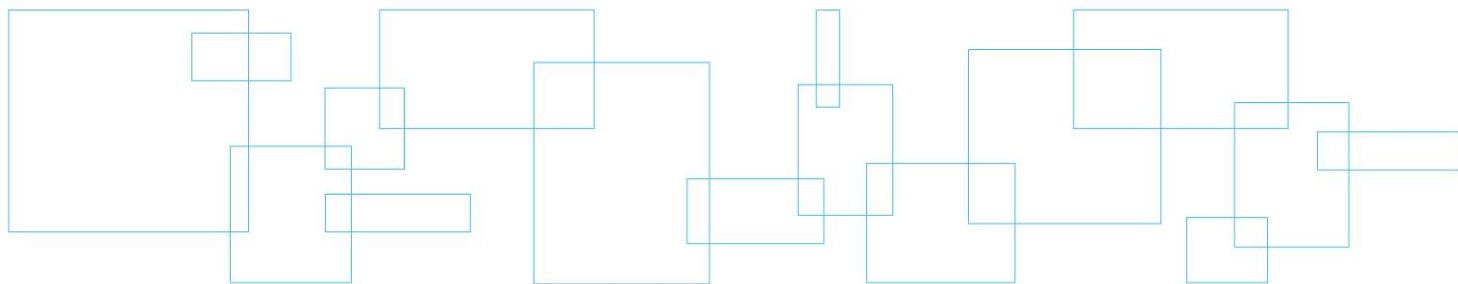
Q 80544

137

Cum 118 1943 1:50pm



Plans assurance incendie



Levee way

MONTREAL
- APRIL

SEE SHEET No 47

SEE SHEET No 46
BRIDGE (LATE ST. ETIENNE)



339

Branch to Elevator & Wharves

Flooded at High Water
RIVER ST LAWRENCE



SCALE 50 FT.

SEE SHEET NO. 47A

MONTREAL VOL. I
MAY 1918
REVISED TO FEB. 1920



SEE SHEET No. 47

339 COPYRIGHT REGISTERED AT OTTAWA
BY THE
UNDERWRITERS SURVEY BUREAU, LIMITED
MONTREAL AND TORONTO
SCALE 50 FT. = 1 INCH

SEE SHEET NO. 47A

COPYRIGHT REPRODUCED BY THE U.S. GOVERNMENT

FOR FAR

CONWAY

BRITANNIA

BRIDOE

338

339

325

CONTINUED FROM ABOVE

SUBS. SOURCE NO. 47

CONTINUED BELOW

SEE SHEET NO. 47

1990

Annexe 4 Document photographique

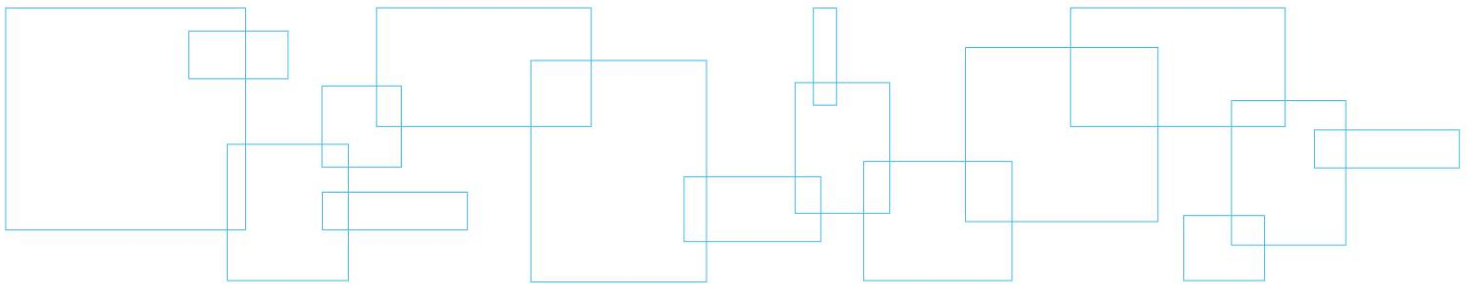




Photo 1 : Vue du conteneur à déchet et de l'entrée du site par le Chemin des Moulins, prise de vue vers le nord-est (14 février 2013).



Photo 2 : Vue du réservoir de diesel, reposant sur une dalle de béton, et servant pour le ravitaillement de la machinerie, prise de vue vers le nord (14 février 2013).



Photo 3 : Vue de l'usine et des amoncellements de matériaux pour la fabrication de ciment, prise de vue vers le sud-ouest (14 février 2013).



Photo 4 : Vue des bassins de décantation observés à l'est des convoyeurs, prise de vue vers l'ouest (14 février 2013).



Photo 5 : Vue de la portion sud-est de la parcelle où des agrégats et sable sont entreposés, prise de vue vers le nord-ouest (14 février 2013).



Photo 6 : Vue de la portion sud de la propriété où sont entreposés des agrégats, prise de vue vers le sud-ouest (14 février 2013).



Photo 7 : Vue d'un puits d'observation situé dans la portion sud de la parcelle soit, dans le secteur de l'ancienne station-service (peut-être PO-8 de SNC-1998) (14 février 2013).



Photo 8 : Vue de la façade sud de l'usine avec convoyeur et conteneurs maritimes, prise de vue vers le nord (14 février 2013).



Photo 9 : Vue des barils d'huile hydraulique entreposés sur une dalle à l'extérieur de l'usine versant sud (14 février 2013).



Photo 10 : Vue de l'intérieur d'un conteneur maritime contenant les réservoirs d'adjuvant pour les activités de l'usine à béton (14 février 2013).



Photo 11 : Vue du réservoir d'huile à chauffage (blanc) et du réservoir d'eau (brun) situés au nord de l'usine, prise de vue vers le sud (14 février 2013).