

PROVINCE DE QUÉBEC

VILLE DE GRANBY

**Règlement numéro <-2024 autorisant une dépense et un emprunt de 4 048 000 \$ pour des travaux de réhabilitation environnementale du terrain de l'ancien bâtiment sis au 553, rue Léon-Harmel, lot numéro 1 401 844 du cadastre du Québec, incluant les frais de surveillance des travaux et autres frais accessoires ainsi que les frais d'escompte et d'émission**

---

**ATTENDU QU'**un avis de motion du présent règlement a été donné le 2 décembre 2024;

**ATTENDU QU'**un projet de règlement a été déposé le 2 décembre 2024, le tout conformément à l'article 356 de la *Loi sur les cités et villes*;

**CONSIDÉRANT** l'acquisition par la Ville de Granby du lot numéro 1 401 844 du cadastre du Québec, désigné comme étant le 553, rue Léon-Harmel, sur lequel est construit un bâtiment;

**CONSIDÉRANT QUE** le site abritait une usine de transformation de métal et que le sol est contaminé notamment avec des hydrocarbures;

**CONSIDÉRANT QUE** des infrastructures souterraines appartenant à la Ville s'y trouvent;

**CONSIDÉRANT QU'**il s'agit d'un terrain d'une superficie d'environ 263 000 pieds carrés et que le conseil souhaite le requalifier aux fins notamment de logements abordables et/ou des fonctions commerciales, de parcs et/ou sportives;

**CONSIDÉRANT QUE** se faisant, la Ville procède à un changement d'usage conformément à la *Loi sur la qualité de l'environnement*;

**CONSIDÉRANT QU'**en tout état de cause, la réglementation municipale autorise notamment des usages résidentiels;

**CONSIDÉRANT QU'**il y a lieu de procéder à la réhabilitation environnementale du terrain, conformément à toute approbation requise conformément à la *Loi sur la qualité de l'environnement*;

**LE < 2024, LE CONSEIL DÉCRÈTE CE QUI SUIT:**

1. Le préambule fait partie intégrante du présent règlement.
2. Le conseil est autorisé à dépenser la somme de quatre millions quarante-huit mille dollars (4 048 000 \$) pour effectuer les travaux de réhabilitation environnementale du terrain de l'ancien bâtiment situé au 553, rue Léon-Harmel à Granby, aussi connu comme étant le lot numéro 1 401 844 du cadastre du Québec, le tout selon un plan de réhabilitation à être approuvé avant les travaux par le ministère de l'Environnement, de la Lutte contre les changements climatiques, de la Faune et des Parcs (ci-après « MELCCFP »), incluant les frais de surveillance et autres frais accessoires ainsi que les frais d'escompte et d'émission, tel que réparti sommairement au tableau de l'annexe « A » et plus amplement détaillé aux termes de l'estimation des coûts de réhabilitation environnementale de l'annexe « B », lesquelles annexes sont jointes au présent règlement.
3. Aux fins d'acquitter les dépenses prévues par le présent règlement, le conseil est autorisé à emprunter une somme de quatre million quarante-huit mille dollars (4 048 000 \$) sur une période de dix (10) ans.

4. Pour pourvoir aux dépenses engagées relativement aux intérêts et au remboursement en capital des échéances annuelles de l'emprunt, il est par le présent règlement imposé et il sera prélevé, annuellement, durant le terme de l'emprunt, sur tous les immeubles imposables situés sur le territoire de la municipalité, une taxe spéciale à un taux suffisant d'après leur valeur telle qu'il apparaît au rôle d'évaluation en vigueur.
5. S'il advient que le montant d'une affectation autorisée par le présent règlement est plus élevé que le montant dépensé en rapport avec cette affectation, le conseil municipal est autorisé à faire emploi de cet excédent pour payer toute autre dépense décrétée par le présent règlement et pour laquelle l'affectation s'avérerait insuffisante.
6. Le conseil affecte à la réduction de l'emprunt décrété par le présent règlement toute contribution ou subvention pouvant lui être versée pour le paiement d'une partie ou de la totalité de la dépense décrétée par le présent règlement.  
  
Le conseil affecte également au paiement d'une partie ou de la totalité du service de dette, toute subvention payable sur plusieurs années. Le terme du remboursement de l'emprunt, correspondant au montant de la subvention et sera ajusté automatiquement à la période fixée pour le versement de la subvention.
7. Le présent règlement entre en vigueur selon la loi.

\_\_\_\_\_  
Julie Bourdon, présidente de la séance

\_\_\_\_\_  
M<sup>e</sup> Joannie Meunier, greffière adjointe

Granby, ce

\_\_\_\_\_  
Julie Bourdon, mairesse

\_\_\_\_\_  
M<sup>e</sup> Joannie Meunier, greffière adjointe

PROVINCE DE QUÉBEC

VILLE DE GRANBY

**ANNEXE « A »**

**Règlement numéro <-2024 autorisant une dépense et un emprunt de 4 048 000 \$ pour des travaux de réhabilitation environnementale du terrain de l'ancien bâtiment sis au 553, rue Léon-Harmel, lot numéro 1 401 844 du cadastre du Québec, incluant les frais de surveillance des travaux et autres frais accessoires ainsi que les frais d'escompte et d'émission**

---

Travaux de réhabilitation environnementale du terrain de l'ancien bâtiment sis au 553, rue Léon-Harmel (Granby), lot numéro 1 401 844 du cadastre du Québec, incluant les frais accessoires de surveillance, de professionnels et d'émission et d'escompte.

Travaux de réhabilitation du terrain situé au 553, rue Léon-Harmel, Granby, selon le plan de réhabilitation à être approuvé (Annexe « B ») à l'exclusion des services professionnels antérieurs admissibles identifiés à l'item #20	3 230 807,69 \$
Surveillance des travaux de réhabilitation	500 000,00 \$
Rédaction du rapport attesté de la réhabilitation environnementale et de l'avis de décontamination ou avis de restriction	50 000,00 \$
Taxes nettes	188 567,78 \$
Sous-total	3 969 375,47 \$
Frais d'émission et d'escompte	78 624,53 \$
<b>Total de l'emprunt</b>	<b>4 048 000,00 \$</b>

---

Julie Bourdon, présidente de la séance

---

M<sup>e</sup> Joannie Meunier, greffière adjointe

Granby, ce 16 décembre 2024.

---

Julie Bourdon, mairesse

---

M<sup>e</sup> Joannie Meunier, greffière adjointe

PROVINCE DE QUÉBEC

VILLE DE GRANBY

**ANNEXE « B »**

**Règlement numéro <-2024 autorisant une dépense et un emprunt de 4 048 000 \$ pour des travaux de réhabilitation environnementale du terrain de l'ancien bâtiment sis au 553, rue Léon-Harmel, lot numéro 1 401 844 du cadastre du Québec, incluant les frais de surveillance des travaux et autres frais accessoires ainsi que les frais d'escompte et d'émission**

Estimation des coûts de réhabilitation environnementale du terrain – Ancienne usine Cresswell (Propriété industrielle) – 553, rue Léon-Harmel, Granby, Québec, préparé par Serge Hébert, géo., M.Sc. et Dominique Lebeau, Géochimistes, M.Sc., de GHD, en date du 25 novembre 2024.

4600, boulevard de la Côte-Vertu  
Montréal (Québec) H4S 1C7  
Canada  
www.ghd.com



N/Réf. : 12635612-E3

25 novembre 2024

Monsieur Gabriel Bruneau, ing.  
Directeur  
Service de la planification et de la gestion du territoire et développement  
Ville de Granby  
87, rue Principale  
Granby (Québec) J2G 2T8

**Objet : Estimation des coûts de réhabilitation environnementale  
Ancienne usine Cresswell (Propriété industrielle)  
553, rue Léon-Harmel, Granby, Québec**

Monsieur,

À la suite de votre récente demande, il nous fait plaisir de vous présenter notre estimation des coûts pour la réhabilitation environnementale de l'ancienne usine Cresswell située au 553, rue Léon-Harmel, Granby, Québec (le Site).

D'après les discussions avec la Ville de Granby, et tel qu'il est décrit dans la proposition de GHD datée du 29 février 2024 (référence n° 12635612-PRO-03), GHD comprend que la Ville de Granby désire obtenir une estimation des coûts pour les travaux de réhabilitation environnementale des sols au Site. Ainsi, GHD a préparé la présente estimation en se fondant sur les renseignements fournis par les éléments suivants :

- Caractérisation environnementale supplémentaire, Ancienne usine Cresswell - Projet de centre multifonctionnel récréatif, Lot no 1 401 844, 553, rue Léon-Harmel, Granby, Québec (11209606-E1 (1)), daté du 24 avril 2020;
- Caractérisation environnementale complémentaire, Propriété située au 553, rue Léon-Harmel à Granby (Québec) (RA14-373-10), daté du 9 août 2019;
- Caractérisation environnementale (Phase II), Propriété située au 553, rue Léon-Harmel à Granby (RA14-373-1), daté du 26 mars 2015.

Le détail de l'estimation des coûts pour la réhabilitation environnementale des sols de l'ancienne usine Cresswell est fourni au Tableau 1 –Estimation budgétaire pour la réhabilitation environnementale, ci-joint, et se chiffre à environ 4,16 M\$. Les hypothèses suivantes ont été formulées lors de l'estimation des travaux :

- Aucuns frais de travaux de démolition liés aux bâtiments, à l'infrastructure aérienne, à l'enlèvement et recouvrement de la tuyauterie souterraine associée aux bâtiments (égout pluvial, conduites d'égout sanitaire latérales) ne sont inclus dans l'estimation;
- L'enlèvement et la gestion de toute autre structure souterraine fortuite n'est pas considéré (réservoir souterrain, tuyau plein ou autres);
- Les volumes de sol excédant les critères génériques applicables du MELCCFP en manganèse seront réutilisés sur le Site comme remblai suite aux travaux d'excavation puisqu'il s'agit d'une occurrence naturelle;

Règlement numéro <-2024 autorisant une dépense et un emprunt de 4 048 000 \$ pour des travaux de réhabilitation environnementale du terrain de l'ancien bâtiment sis au 553, rue Léon-Harmel, lot numéro 1 401 844 du cadastre du Québec, incluant les frais de surveillance des travaux et autres frais accessoires ainsi que les frais d'escompte et d'émission

...5

- Le soutènement inclus à l'estimé sera limite au secteur des sondages 16PO2 à 18F01, longeant la section correspondante de la rue Léon-Harmel;
- L'entrepreneur qui sera en charge des travaux de réhabilitation environnementale suivra rigoureusement les procédures établies dans le plan de réhabilitation déposé par GHD au MELCCFP;
- L'estimé ne comprend pas les frais additionnels encourus pour des travaux en conditions hivernales (cadences réduites, interruptions ou suspensions pendant l'exécution du projet);
- Les sols et matières résiduelles qui seront acheminés hors Site seront disposés dans des centres de disposition dûment approuvés par le MELCCFP;
- Le recyclage sur le Site du béton provenant des structures démolies n'est pas considéré dans notre estimé;
- L'estimé inclus un suivi environnemental pour une période de trois ans suivant la fin des travaux de réhabilitation;
- L'estimé inclus la surveillance environnementale lors des travaux de réhabilitation ainsi que la rédaction d'un rapport attestant des travaux;
- L'estimé inclus les frais encourus pour les services professionnels antérieurs tels que les études de caractérisation des sols et matières résiduelles, la préparation des plans et devis, la préparation du Plan de réhabilitation, des demandes de subvention et des diverses attestations;
- Une contingence de projet de 20 % a été incluse dans l'estimation des coûts;
- Les coûts sont fournis en dollars canadiens en valeur de la date de publication du rapport.

Nous espérons que cette lettre répond à vos exigences actuelles et s'il y a des questions, n'hésitez pas à contacter le soussigné à tout moment.

Veillez agréer, Monsieur, nos salutations distinguées.



**Serge Hébert, géo., M.Sc.**  
Directeur technique – Caractérisation et réhabilitation  
+1 514 339-0388  
serge.hebert@ghd.com



**Dominique Lebeau, Géochimiste, M.Sc.**  
Directeur de projets  
+1 450 678-3951  
dominique.lebeau@ghd.com

p. j. : TABLEAU 1 - Estimation budgétaire pour la réhabilitation environnementale

Règlement numéro <-2024 autorisant une dépense et un emprunt de 4 048 000 \$ pour des travaux de réhabilitation environnementale du terrain de l'ancien bâtiment sis au 553, rue Léon-Harmel, lot numéro 1 401 844 du cadastre du Québec, incluant les frais de surveillance des travaux et autres frais accessoires ainsi que les frais d'escompte et d'émission

...6

TABEAU 1

Estimation budgétaire pour la réhabilitation environnementale  
Ancienne usine Cresswell  
533, rue Léon-Harmel, Granby, Québec

ITEM	IDENTIFICATION	DESCRIPTIONS / SUPPOSITIONS	COÛT ESTIMÉ PRÉVU
1	Excavation et chargement des sols	- Excavation des sols contaminés (pour lesquels il n'y a pas de technologie de traitement autorisée par le MELCCFP) ne respectant pas les critères/valeurs limites réglementaires pour l'élimination; - Excavation des sols contaminés (pour lesquels il existe une technologie de traitement autorisée par le MELCCFP) ne respectant pas les critères/valeurs limites réglementaires pour l'élimination; - Excavation des sols respectant les critères/valeurs limites réglementaires pour atteindre les sols ne respectant pas les critères/valeurs limites réglementaires (en vue de les valoriser).	353 166,22 \$
2	Mise en piles et ségrégation des sols	- Mise en pile, tamisage et ségrégation des sols et des matières résiduelles mélangées aux sols contaminés respectant les critères/valeurs limites réglementaires, excluant les matières résiduelles retrouvées en surface (amoncellement).	1 351,92 \$
3	Transport des sols vers des centres de disposition	- Transport, vers un site d'élimination, de sols ne respectant pas les critères/valeurs limites réglementaires en contaminants pour lesquels il existe une technologie de traitement autorisée par le MELCCFP.	64 138,05 \$
4	Valorisation des sols	- Valorisation de sols ne respectant pas les critères/valeurs limites réglementaires; - Valorisation sur le site des sols respectant les critères/valeurs limites réglementaires, (uniquement pour les travaux réalisés aux fins du projet d'investissement).	176 225,76 \$
5	Élimination et enfouissement	- Élimination de sols ne respectant pas les critères/valeurs limites réglementaires en contaminants pour lesquels il existe une technologie de traitement autorisée par le MELCCFP.	245 426,21 \$
6	Traçabilité des sols	- Frais exigés par le système de traçabilité pour les sols contaminés (maximum 1 \$/tonne métrique).	60 418,19 \$
7	Remblayage des excavations	- Remblayage avec des matériaux d'emprunt et mise en place de ces matériaux (uniquement pour les travaux de réhabilitation).	467 396,50 \$
8	Excavation et chargement des matières résiduelles	- Excavation des matières résiduelles enfouies en vue de les valoriser; - Excavation des matières résiduelles enfouies en vue de les éliminer.	22 373,03 \$
9	Mise en piles et ségrégation des matières résiduelles	- Mise en pile, tamisage et ségrégation des matières résiduelles enfouies non mélangées aux sols contaminés.	136 673,72 \$
10	Transport des matières résiduelles vers des centres de disposition	- Transport des matières résiduelles en vue d'une valorisation, d'un réemploi ou d'un recyclage (hors recouvrement journalier d'un LET), lorsque mélangées aux sols contaminés (respectant les critères); - Transport, en vue d'une valorisation, d'un réemploi ou d'un recyclage (hors recouvrement journalier d'un LET), des matières résiduelles non mélangées aux sols contaminés; - Transport des matières résiduelles en vue d'une élimination lorsque non mélangées aux sols contaminés.	75 567,90 \$
11	Valorisation des matières résiduelles	- Valorisation des matières résiduelles enfouies (hors recouvrement journalier d'un LET) lorsque non mélangées aux sols contaminés.	28 513,60 \$
12	Pompage des eaux souterraines	- Pompage de l'eau (souterraine, fond d'excavation, surface, ruissellement) ne respectant pas les critères/normes pour le traitement; - Pompage de l'eau (souterraine, fond d'excavation, surface, ruissellement) respectant les critères/normes pour l'élimination (égout, fossé) (uniquement pour les travaux de réhabilitation).	18 843,90 \$
13	Transport hors-site de l'eau souterraine	- Transport hors site de l'eau contaminée (souterraine, fond d'excavation, surface, ruissellement) ne respectant pas les critères/normes pour le traitement.	23 056,07 \$
14	Soutènement	- Mise en place d'un mur berlinois le long de la rue Léon-Harmel.	692 165,76 \$
15	Sécurisation de chantier	- Utilisation et installation d'équipements requis pour sécuriser le chantier pour la durée des travaux de réhabilitation (uniquement pour les travaux de réhabilitation).	9 311,10 \$
16	Panneau de chantier	- Panneau de chantier annonçant le programme ClimatSol+	463,69 \$
17	Suivi post-réhabilitation	- Installation de nouveaux puits d'observation (forage et matériel). - Suivi annuel de la qualité des eaux souterraines (3 ans).	50 000,00 \$
18	Surveillance des travaux	- Surveillance des travaux de réhabilitation environnementale du terrain selon le plan approuvé; - Mise en plan; - Honoraires et matériel.	500 000,00 \$
19	Rapport	- Rédaction du rapport attesté de la réhabilitation environnementale et de l'avis de décontamination ou avis de restriction d'usage.	50 000,00 \$
20	Services professionnels antérieurs admissibles	- Caractérisation des sols, des matières enfouies et des eaux souterraines avant les travaux de réhabilitation; - Arpentage, relevés, préparation des plans, des devis, des cahiers des charges et des documents d'appels d'offres; - Coordination et surveillance des projets, rédaction de rapports; - Plan de réhabilitation, demande subvention et attestations.	381 438,73 \$
21	Contingence	- Contingence de 20% du total estimé des travaux.	805 696,07 \$
<b>TOTAL RÉHABILITATION ENVIRONNEMENTALE PLANIFICATION DE L'ESTIMATION BUDGÉTAIRE</b>			<b>4 162 246,42 \$</b>

Julie Bourdon, présidente de la séance

M<sup>e</sup> Joannie Meunier, greffière adjointe

Granby, ce

Julie Bourdon, mairesse

M<sup>e</sup> Joannie Meunier, greffière adjointe