

5 000 SOLIDARITÉ LOGEMENTS Montréal

Modification au plan d'urbanisme de l'arrondissement

Mercier—Hochelaga-Maisonneuve

Projet de règlement n° P-03-106

Mise en valeur résidentielle d'une partie des anciens immeubles de l'entreprise Lavo

Fiche-projet

Localisation

L'entreprise Lavo, qui fabrique principalement des produits de nettoyage à base de chlore liquide, était installée dans le quartier Hochelaga-Maisonneuve depuis 1951; elle occupait jusqu'à tout récemment sept parcelles de terrain situées dans le quadrilatère des rues Ontario, Valois, La Fontaine et Aylwin. Deux de ces sept parcelles de terrain en question (celles où étaient situés les bâtiments de l'entreprise) sont concernées par la modification au plan d'urbanisme.

Contexte

À la fin des années 1990, compte tenu d'une part, que les terrains occupés par Lavo en étaient rendus à leur pleine capacité d'opération et d'autre part, des limitations imposées par les dispositions de la réglementation municipale d'urbanisme, il ne s'avérait pas possible pour cette entreprise de réaliser les projets d'agrandissement et de modernisation qu'elle souhaitait faire, à cet endroit. Par ailleurs, le retrait en 1997 de la ligne de chemin de fer qui desservait l'entreprise provoquait un nouvel achalandage de gros camions dans les environs et contribuait pour autant à augmenter les plaintes exercées par les résidents mécontents. Dans ce contexte, l'administration municipale et les dirigeants de Lavo en sont venus à étudier des scénarios de relocalisation; en effet l'existence d'une industrie de produits chimiques au coeur d'un secteur résidentiel était devenue de moins en moins acceptable.

C'est ainsi, qu'en 2000, la Ville de Montréal a fait l'acquisition des sept immeubles de Lavo à des fins de mise en valeur résidentielle. Par ailleurs la Ville vendait à Lavo au même moment un terrain industriel localisé dans le parc industriel Saint-Jean-Baptiste à Rivière-des-Prairies pour permettre à l'entreprise de reconstruire une nouvelle usine. Mentionnons que l'acquisition du site Lavo par la Ville de Montréal a été rendue possible grâce à l'appui financier du gouvernement du Québec via une entente intervenue en mars 2000 entre la Ville et le ministère des Affaires municipales et de la Métropole (MAMM). Dans le cadre de cette entente, le gouvernement du Québec s'est engagé notamment à assumer le coût réel des travaux liés à la réhabilitation environnementale des sols en subventionnant la Ville après la réalisation des travaux. Il est important de rappeler que la réhabilitation environnementale est nécessaire afin de rendre le site conforme aux exigences de la Politique de protection des sols et de réhabilitation des terrains contaminés du ministère de l'Environnement du Québec sur la protection et la réhabilitation des terrains.

5 000 SOLIDARITÉ LOGEMENTS Montréal

Dans le cadre de l'acquisition et de l'entente MAMM / Ville, une première étude de caractérisation environnementale a été effectuée pour mesurer le niveau de contamination du site au moment de l'acquisition des immeubles par la Ville. Une deuxième étude fut réalisée par la suite lors du départ de l'entreprise car Lavo était responsable de toute contamination additionnelle provoquée pendant la période de location.

C'est en début d'année 2002, que l'entreprise Lavo quittait définitivement ses anciennes installations du quartier Hochelaga/Maisonneuve pour effectuer dorénavant sa production dans sa nouvelle usine du quartier Rivière-des-Prairies. L'étude de caractérisation environnementale effectuée à ce moment indiquait qu'aucune contamination additionnelle n'avait été effectuée pendant la période de location; les coûts de la décontamination estimés dans le cadre de ces études sont de l'ordre de 830 000 \$.

Travaux de démolition et de décontamination - Phase 1

Le contrat de démolition et de décontamination des anciens immeubles de Lavo a été octroyé par la Ville en juin 2002 à la firme Sainte-Croix Pétroliers et Plus inc. Le coût de ces travaux se chiffrait à 1,25 M \$ incluant les taxes. La préparation des plans et devis de décontamination et la surveillance de ces travaux ont été confiées à la firme Dessau-Soprin.

Le chantier a débuté à la fin juillet 2002 par un dégarnissage intérieur complet des édifices et la démolition du bâtiment localisé sur l'îlot Chambly-Nicolet. Par la suite, lors des travaux de décontamination qui ont immédiatement été amorcés à cet endroit, d'importantes quantités de sols contaminés (non décelées lors des études de caractérisation environnementales) ont été retrouvées. Cette contamination majeure et imprévue aura conséquemment des incidences importantes et provoquera des dépassements de coûts dont l'ampleur a justifié l'arrêt du chantier de décontamination en automne 2002. Par le fait même cette situation mènera la Ville, à planifier une deuxième phase de travaux non prévue au départ.

Les imprévus rencontrés lors des travaux sur l'îlot Chambly-Nicolet se résument ainsi :

- contamination par d'anciens réservoirs d'essence et d'huile à chauffage près de la rue Chambly;
- conduite de drainage dont l'enrobé de pierre était contaminé par les hydrocarbures;
- présence d'une couche de cendres et de charbon discontinue sur la moitié de l'îlot ;
- zones avec présence de contamination aux hydrocarbures à trois autres endroits sur l'îlot.

5 000 SOLIDARITÉ LOGEMENTS Montréal

Ces circonstances inattendues, jumelées aux augmentations des coûts rattachés à l'élimination des sols contaminés ont fait en sorte que les budgets initiaux consacrés aux contrats de la surveillance et de l'exécution des travaux de décontamination se sont avérés nettement insuffisants.

Travaux de décontamination - Phase 2

Afin de mieux cerner l'ampleur des travaux de décontamination restants et des coûts qui s'y rattachent, une caractérisation environnementale complémentaire a été effectuée par la Ville en début d'année 2003.

Sur la base des données de cette dernière caractérisation complémentaire, le conseil municipal autorisa, en juin 2003, une dépense de l'ordre de 1,8 M \$ pour terminer les travaux sur l'ensemble du site, incluant la mise à jour des plans et devis et la surveillance professionnelle durant les travaux de réhabilitation de cette deuxième phase.

Le début des travaux de la deuxième phase de la décontamination est prévu à l'automne 2003, une fois le processus d'appel d'offres public et d'octroi de contrat finalisé.

La mise en valeur résidentielle du site Lavo

Le potentiel de développement résidentiel de l'ensemble des terrains du site Lavo est estimé à environ 220 logements. La grandeur du site permet d'offrir une variété de logements et d'assurer une mixité contribuant à répondre aux besoins du quartier. Plus concrètement, 111 nouveaux logements seront réalisés dans le cadre de l'opération Solidarité 5 000 logements; ils sont affectés à la coopérative d'habitation Jolie-Fontaine d'Hochelaga (71 logements) et aux Habitations de la Société d'habitation populaire de l'est de Montréal (40 logements). Ces 111 nouveaux logements, destinés notamment aux familles, sont attendus depuis plusieurs années par la population locale et les groupes sociaux militants en matière de logements abordables; leur mise en chantier doit débiter à l'automne 2003 avec le projet de la SHAPEM. Finalement, le plein potentiel de ce site pourrait être atteint par la construction de plus d'une centaine d'autres logements qui pourraient être réalisés dès l'année 2004.

5 000 SOLIDARITÉ LOGEMENTS Montréal

Le but de la modification au plan d'urbanisme

La modification au plan d'urbanisme inhérente au projet de règlement P-03-106 permettra de réaliser les 71 logements de la coopérative d'habitation Jolie-Fontaine d'Hochelaga sur le terrain entre les rues Joliette et de Chambly et d'assurer le potentiel de mise en valeur résidentielle, de l'ordre de 70 à 90 logements sur le terrain entre les rues de Chambly et Nicolet. Le plein potentiel de développement résidentiel du site Lavo sera atteint par la construction des 40 unités de logements de l'organisme à but non lucratif les Habitations de la SHAPEM sur les quatre autres parcelles de terrain situées à l'ouest de la rue de Chambly (dont les paramètres de la réglementation d'urbanisme n'ont pas à être modifiés) ainsi que par le potentiel de développement résidentiel du terrain à l'est de la rue Nicolet. Les 71 unités de logements de la coopérative d'habitation Jolie-Fontaine d'Hochelaga se répartissent selon la typologie suivante :

5 x 1 chambre à coucher (c.c.)
13 x 2 c.c.
32 x 3 c.c.
15 x 4 c.c.
6 x 5 c.c.

Sept unités de logements de cette coopérative permettront une accessibilité aux personnes en fauteuil roulant et à mobilité réduite. Le coût de réalisation de ce projet de coopérative s'élève à plus de 8 M\$. Cet investissement sera assumé en partie par des subventions provenant du gouvernement du Québec par le biais de la Société d'habitation du Québec (50 % des coûts de construction), dans le cadre du programme de subvention AccèsLogis, et de la Ville de Montréal (15 % des coûts de construction).

Entre 18 et 36 ménages à faible revenu pourront bénéficier d'une allocation de supplément au loyer : leur loyer sera ainsi limité à 25 % de leurs revenus. Pour les autres résidents, le coût des loyers sera comparable à ceux des logements semblables dans le quartier.

Les principaux acteurs intervenants dans la construction et la réalisation de cette coopérative sont le groupe de ressources techniques (GRT) Bâtir son quartier, le bureau d'architecte Antoine Chaloub, ainsi que l'entrepreneur général qui sera déterminé à la suite d'un appel d'offres à venir.

Source : Bureau Solidarité 5 000 logements
Pierre Thériault, 12 septembre 2003

Information : Jean-Jacques Bédard, chargé de communication
(514) 872-3393