



Questions réponses projets infrastructures Centre-Village

Mise en contexte :

Le projet d'infrastructures du Centre-Village comprend un réseau d'eaux usées et d'eau potable qui incluent toutes les conduites, le matériel et les usines nécessaires au fonctionnement de telles infrastructures. Les deux réseaux desserviront le [secteur Centre-Village](#) de Chelsea partant de Old Chelsea (chemin Scott jusqu'à la hauteur du chemin du Versant, le chemin Padden et le chemin Old Chelsea) et allant jusqu'à la route 105 en plus d'intercepter les eaux usées du chemin Mill. Les résidences actuelles et les projets de développements actuellement connus (Chelsea Creek, Ferme Hendrick, propriété Meredith, partie non-construite du Spa le Nordik et le projet de la gare) bénéficieront de ces infrastructures.

Visitez la section « [Eaux usées et eau potable](#) » de notre site web pour y trouver une foule d'informations telles des capsules d'informations, des notes d'informations, des présentations, etc.

Légende :

MAMROT : Ministère des Affaires municipales, des Régions et de l'Occupation du territoire

MDDEFP : Ministère du Développement durable, de l'Environnement, de la Faune et des Parcs

Volet technique

Q : Quelles sont les avantages d'un seul système centralisé?

R : À la suite d'une étude économique, il a été démontré qu'il était plus rentable de créer un seul système commun (ref. Évaluation économique pour une solution globale, disponible à l'hôtel de ville). Le réseau interceptera également les eaux usées présentement traitées dans le secteur du chemin Mill. Il y a d'importantes économies d'échelle à réaliser pour l'entretien et la gestion de ceux-ci en ne créant qu'un seul réseau.

Aussi, un système commun avec rejet dans la rivière Gatineau a beaucoup moins d'impact sur l'environnement que plusieurs systèmes qui se déversent dans le ruisseau Chelsea. Le débit d'eau de la rivière étant beaucoup plus élevé, le taux de dilution s'en trouve alors augmentée et l'empreinte écologique diminuée.

Q : Pourquoi avoir choisi de déverser les eaux traitées dans la rivière Gatineau?

R : La rivière Gatineau représente le plus grand cours d'eau disponible avec un très grand débit et où le taux de dilution sera grand. Elle devient donc le choix le plus logique

en ce qui a trait à l'environnement. Les eaux usées seront évidemment traitées selon toutes les normes provinciales ainsi que les normes fédérales proposées à ce jour.

Q : Quelles technologies seront utilisées pour traiter les eaux usées et produire l'eau potable?

R : Pour les eaux usées, il s'agit de média fluidisé par ajout de bulles d'air (MBBR-SMBR). Le principe consiste à faire circuler l'eau par un bassin rempli de petits cylindres creux sur lesquels se développe une biomasse qui consomme la matière polluante dans l'eau.

Pour l'eau potable, il s'agit d'un traitement par nanofiltration de type membranaire. Il s'agit du procédé le plus performant actuellement disponible.

Ce sont des technologies déjà approuvées par le MDDEFP et qui ont fait leurs preuves à travers le Québec. Elles ont été sélectionnées à partir d'un appel d'offre.

Q : Où seront construites les usines?

R : Les usines seront construites sur un terrain près de la rivière Gatineau au bout du chemin Hudson. Ce site a été sélectionné à la suite d'une vaste analyse de sites possibles. Les études conduites quant au sol de ce terrain nous indiquent que nous pouvons y implanter les usines. Puis, le comité sur les infrastructures qui comptait des résidents et des commerçants parmi ses membres, s'est également penché sur cette question en fournissant des critères à considérer lors de la sélection du site. Ceci a mené à la complétion de l'étude d'étape 1 (disponible sur le [site Internet de la Municipalité](#)) qui recommandait ce terrain et qui a été par la suite adoptée par le précédent conseil.

À noter que l'eau potable sera captée dans la baie près du chemin Church, mais qu'il n'y aura pas d'usine à cet endroit.

De plus, un groupe de travail composé de citoyens sur la mitigation de la construction des usines a été formé afin de donner l'occasion aux gens d'exprimer leurs inquiétudes et de donner leurs suggestions dans le but de réduire au minimum les inconvénients de cette construction et de la présence de ces usines.

Q : Pourquoi avoir dû exproprier un propriétaire pour construire ces usines?

R : Les propriétaires de ce terrain ont d'abord offert cet endroit comme option à la Municipalité. La Municipalité a alors embauché un évaluateur agréé afin de déterminer la valeur de cette propriété. Cet expert a attribué une valeur qui ne correspondait malheureusement pas à ce que les propriétaires souhaitaient obtenir de la part de la Municipalité comme compensation pour leur terrain. N'étant pas en mesure de s'entendre sur un prix, la Municipalité a poursuivi dans la voie de l'expropriation tout en donnant un montant de compensation à ces gens.

Q : Devrons-nous effectuer la vidange des boues traitées à cet usine et si oui, à quelle fréquence?

R : Oui. La vidange de ces boues devra se faire environ tous les deux mois par camion de pompage tel que pour une fosse septique. Puisque ce sont des boues traitées, aucune odeur n'émanera de l'usine.

Q : Comment être certain que la densité ne sera pas augmentée et que Chelsea ne deviendra pas plus urbain?

R : Le Plan Particulier d'Urbanisme (PPU), avec lequel le conseil et la Municipalité s'efforce de traduire le rapport de Vision Centre-Village, a justement pour objectif de contrôler la densité et de faire respecter le caractère historique. Il est donc clair pour le conseil que la densité doit et sera contrôlée. En effet, la dimension des réseaux est limitée par le PPU. Pour en savoir plus sur le PPU, rendez-vous dans notre [section web](#) dédiée à ce projet.

Finances et taxation

Q : Pourquoi est-ce que le coût du projet a changé en cours de route?

R : Le projet a évolué selon les diverses consultations publiques tenues au fil des ans. En effet, avec l'adoption du Plan particulier d'urbanisme du Centre-Village (PPU) qui découle de l'exercice de Vision, nous avons dû ajuster le projet afin que les réseaux puissent desservir les zones et la densité prévues par le PPU. La demande des résidents du secteur construit pour obtenir de l'eau potable a aussi également fait augmenter le coût du projet. Puis, le changement de technologie privilégiée pour les eaux usées passant de bassins ouverts à un procédé mécanisé y est aussi pour quelque chose. Finalement, les délais à démarrer le projet font aussi en sorte que les coûts augmentent. Consultez l'annexe A de la note d'information sur notre site web pour voir les montants des règlements d'emprunts.

Q : Comment s'assurer que le budget établi sera respecté?

R : Tout d'abord, la Municipalité a déjà en main des soumissions qui couvre 76% des travaux et qui nous confirment que le budget pourra être respecté. Puis, la loi permet à la Municipalité de dépenser seulement les montants inscrits dans chacun des règlements d'emprunt. Ainsi, si la Municipalité devait dépenser plus, elle serait dans l'obligation d'adopter de nouveaux règlements d'emprunt ou de modifier les existants. Ces règlements devront par la suite être approuvés par le conseil, par les citoyens éligibles à voter et le MAMROT. Il est à noter que les règlements d'emprunt incluent des montants pour des imprévus, des frais de financement temporaire, etc.

Q : Combien avons-nous droit en subvention pour ce projet?

R : Une subvention de 2.4\$M de Fonds Chantier Canada-Québec nous a été octroyée pour régler le problème de pollution en raison de fosses septiques défectueuses dans le secteur Old Chelsea (règlement d'emprunt 823-12). Pour obtenir cette subvention, le projet doit être complété avant le 31 décembre 2015. D'autres subventions provenant de la taxe sur l'essence et la contribution du Québec (TECQ) et du ministère des Transports du Québec sont également disponibles pour un total de 2.7\$M et doivent être utilisées cette année.

Q : Comment la répartition des coûts de construction se fera?

R : Pour le secteur construit, les coûts de construction seront basés sur le nombre d'unités équivalentes que représente la propriété taxée. Par exemple, une maison unifamiliale standard a une (1) unité. Nous basons notre attribution des unités selon un tableau développé par le gouvernement provincial. Pour les commerces, un expert externe en la matière évaluera tous les commerces afin de leur attribuer le juste nombre d'unités.

Pour le secteur non-construit, les propriétés seront taxées selon leur superficie. L'option des unités n'est pas possible étant donné que les unités sont à bâtir.

Q : Comment être certain que tout le monde paie sa juste part de la construction?

R : En utilisant le principe des unités et de la superficie, la Municipalité s'assure que tous paient leur partie basée sur le même principe, selon leur secteur. Pour la partie que nous appelons « communautaire », l'ensemble des citoyens devra payer un montant afin de couvrir les frais liés aux espaces communs, comme l'hôtel de ville, la caserne, les écoles, les églises, etc. Le pourcentage payé par l'ensemble des résidents varie de 10 à 25% selon le règlement d'emprunt. La Municipalité ne pourrait pas charger ces sommes à ces institutions puisqu'elles sont exemptées de taxes et que ces exemptions sont déterminées par le gouvernement provincial.

À noter que le branchement de chaque résidence sera la responsabilité de chaque propriétaire.

Q : Combien coûte le branchement d'une résidence au réseau?

R : Tout dépend de la longueur et des obstacles pour réaliser votre branchement. Un branchement standard coûte environ entre 3000\$ et 5000\$.

Q : Comment seront répartis les coûts liés à l'opération des réseaux?

R : Le principe d'utilisateur payeur sera privilégié dans ce cas. Par exemple, l'installation de compteur d'eau avec une réglementation visant la dissuasion de la surconsommation et la protection de l'eau potable est une option envisagée. Le précédent conseil a d'ailleurs déjà adopté une politique de gestion de l'eau potable donnant les grandes orientations. Puis, maintenant que les technologies ont été sélectionnées par les processus d'appel d'offre, des données plus précises sont

disponibles et pourront nous aider à élaborer la réglementation nécessaire. Le conseil municipal actuel devra adopter un règlement détaillant la formule dans les prochains mois.

Q : Combien avons-nous dépensé pour ces règlements d'emprunt à ce jour?

R : Bien que la loi nous permette de dépenser 5% du montant prévu aux règlements d'emprunt avant l'obtention des approbations du MAMROT, la Municipalité a engagé des frais pour seulement environ 1.6% du montant total du projet. Concrètement, cela représente 373 457\$.

Q : Pourquoi est-ce que les promoteurs ne construisent pas leurs propres systèmes?

R : Étant donné qu'il s'agit de santé publique et d'environnement, la Municipalité et le MDDEFP ne préconisent pas ce genre de solution. En tant qu'institution publique, la Municipalité a une responsabilité importante et doit assumer son rôle en protégeant ses résidents. De cette façon, la MDDEFP s'assure que les systèmes soient exploités par des gens qualifiés. La plus part du temps, quand un système privé est construit, il est par la suite cédé à la municipalité qui en fera l'exploitation. Dans cette optique, la Municipalité préfère bâtir son propre réseau et en garder le plein contrôle.

Q : Si un promoteur fait faillite, est-ce les autres contribuables devront assumer sa part de dette pour ce projet?

R : En cas de faillite, la propriété sera éventuellement vendue et le nouveau propriétaire devra assumer sa responsabilité de paiement. Il est à noter que les taxes d'améliorations locales impayées par un propriétaire ne deviennent pas la responsabilité des autres propriétaires, elles demeurent impayées et la Municipalité entame alors des processus pour récupérer ces sommes. Elle pourrait même devenir propriétaire des terrains et les vendre à profit. Il s'agit de la même démarche que pour un propriétaire résidentiel en défaut de paiement.

Les règlements d'emprunt

Q : Combien de règlements d'emprunt font partie de ce projet?

R : Il y a quatre règlements d'emprunt pour la construction de ces infrastructures. Deux règlements touchent le côté construit du Centre-Village, un pour les eaux usées, l'autre pour l'eau potable alors que deux autres règlements pour les eaux usées et potable touchent les secteurs non-construit du Centre-Village.

Q : Est-ce que la Municipalité peut débiter la construction bientôt?

R : La Municipalité est toujours en attente depuis le mois d'avril 2013 pour obtenir l'approbation finale du MAMROT qui nous permet de démarrer la construction. Le ministère nous a confirmé que les règlements sont techniquement et légalement conformes. Le délai de réception des approbations finales pour ces quatre règlements d'emprunt est donc dû au fait que le Directeur général des élections étudie présentement le dossier relativement au processus référendaire de deux règlements d'emprunt (secteur non-construit) et ce, en réponse à des plaintes reçues à cet effet.

Gestion du projet

Q : Est-ce qu'il y a un gestionnaire de projets dédié à ce dossier?

R : Oui. Le dossier est géré par un gestionnaire de projets dédié à celui-ci depuis le tout début. Il s'agit d'un ingénieur qualifié possédant 50 années d'expérience dans ce domaine et qui a géré ce genre de dossier à plusieurs reprises. Nous faisons également affaires avec le même consultant depuis le début et il s'agit aussi du même ingénieur qui est responsable de notre dossier chez ce consultant.