

Note d'information sur le projet d'infrastructure du Centre-Village

Projet d'infrastructures en eaux usées et potables du Centre-Village

Résumé

Ces quatre dernières années, la Municipalité de Chelsea a planifié activement la construction d'un système public d'infrastructures pour l'eau et les égouts dans le Centre-Village. Le projet actuel d'infrastructures pour le traitement des eaux usées et de l'eau potable a été élaboré selon de nombreuses consultations publiques, l'exercice Vision Chelsea et le programme particulier d'urbanisme (PPU ou SPP) qui en découle, des études techniques et des études d'ingénierie, le travail de comités spéciaux, des rencontres avec les employés, des consultations auprès d'autres municipalités et des rencontres avec les bénéficiaires directs des services proposés.

En novembre 2011, à la suite de l'exercice Vision Chelsea, le conseil municipal a adopté un programme particulier d'urbanisme (PPU ou SPP) pour le Centre-Village. Cette décision du conseil amènera une meilleure viabilité socioéconomique pour la municipalité, ce qui attirera de petits commerces et variera les sources de revenus, ce qui permettra aussi la création de logements abordables pour les aînés et diversifiera les options de logement pour les nouveaux résidents et les jeunes familles. Une copie du PPU est accessible sur le site Web de la Municipalité.

L'importance du projet d'infrastructures

Le projet d'infrastructures, initialement conçu pour régler les problèmes déjà connus de pollution dans le village Old Chelsea, atteindra les objectifs du PPU en assurant la collecte des eaux usées ainsi que le traitement et la distribution de l'eau potable. La disponibilité en eau et la qualité de l'eau souterraine qui ne répondent pas aux besoins actuels des commerces et des résidents déjà en place sont aussi des problèmes qui seront résolus par le projet. De plus, le projet protégera la disponibilité de l'eau souterraine pour les propriétaires environnants qui continueront d'y recourir pour leur approvisionnement en eau.

Quelques-uns des problèmes qui seront remédiés par le système de traitement des eaux usées et de l'eau potable sont :

- la pollution dans le village Old Chelsea; une subvention de 2 448 000 \$ a été accordée à la Municipalité par « Fonds Chantiers Canada-Québec »;
- les coûts élevés de pompage pour les commerçants et les résidents;
- la consommation d'eau embouteillée à l'école Chelsea Elementary;
- la pénurie d'eau et la qualité de l'eau pour de nombreux résidents du Centre-Village;
- l'incapacité du Centre Meredith de fonctionner de manière vraiment rentable;
- les avertissements intermittents d'eau non potable à l'Hôtel de Ville;
- la source d'eau potable non fiable dans les établissements de la MRC;
- la protection de la qualité de l'eau de Chelsea Creek.

Les règlements d'emprunt

Afin d'avoir recours à des services professionnels, deux règlements ont été approuvés en 2011 : un pour les eaux usées et l'autre pour l'eau potable. Un troisième règlement pour l'eau potable dans le Cœur-Village a été rejeté.

Subséquent à l'étude préliminaire effectuée par un ingénieur consultant, le « Rapport étape 1 » (une copie est accessible sur le site Web de la Municipalité), l'estimation des coûts et l'approbation du conseil, trois règlements ont été mis en place en mai 2012 : un pour la construction d'un système des eaux usées dans le secteur construit (Cœur-Village), un pour la construction d'un système des eaux usées pour le secteur non-construit et un pour la construction d'un système d'eau potable pour le secteur non-construit.

À la suite d'une demande concernant l'eau potable dans le secteur construit, un quatrième règlement a été approuvé en août 2012 pour l'eau potable dans le secteur construit.

Ces quatre règlements d'emprunt ont tous été individuellement approuvés par processus référendaire.

En réponse à une demande du MAMROT, ces quatre règlements ont été révisés le 8 avril 2013. Depuis, le MAMROT n'a demandé aucune autre révision.

L'annexe A présente un résumé de ces six règlements d'emprunt.

Au moment actuel, il manque toujours l'approbation finale du ministre du MAMROT pour les quatre règlements de construction.

Le remboursement des prêts

Taxation des résidences et des commerces existants

Les propriétaires d'un immeuble dans les secteurs identifiés comme faisant partie du secteur construit payeront une taxe d'améliorations locales calculée selon un nombre attribué d'unités équivalentes. Le nombre d'unités de chaque immeuble taxable sera établi selon un tableau couvrant les catégories existantes d'immeubles. Ce tableau, inclus dans l'article 6 du règlement, est créé selon le tableau utilisé pour les règlements semblables dans Farm Point et le secteur Mill.

Le secteur non-construit

Taxation pour les propriétaires de terrains non exploités

Pour les terrains du secteur non-construit qui ne sont pas encore développés, la taxation sera établie selon l'emplacement de chaque propriété.

Contributions autres et part de la Municipalité en général

Le tableau financier détaillé comprend d'autres sources de financement telles que la subvention de 2 448 000 \$ pour le secteur construit, le TECQ, les travaux de réfection de la chaussée payés par le MTQ et les résidents en général (selon les tenants et aboutissants de chaque règlement).

Les négociations avec les promoteurs

Du tout début du projet en 2010, jusqu'à l'adoption des règlements d'emprunt en 2012, les promoteurs (propriétaires de terrains) ont participé aux discussions de la Municipalité à propos du projet

d'infrastructures pour les eaux usées et l'eau potable. De la mi-2011 à la mi-2012, les discussions concernant les coûts du projet et son financement ce sont intensifiées. Plus de 40 rencontres, auxquelles ont assisté tous les promoteurs, ont eu lieu durant cette période. Un membre du personnel ou du conseil était présent à la plupart de ces rencontres.

Durant cette période (mai 2011 à juillet 2012), le coût total du projet est demeuré plutôt stable et les discussions entre les promoteurs à propos de la manière de partager les coûts (autant la part relative de chaque promoteur que la part de la Municipalité) sont devenues l'objet central des rencontres. Les promoteurs soutenaient que les coûts associés à leur part des infrastructures étaient disproportionnellement élevés.

Pendant cette période, plusieurs discussions ont eu lieu concernant la création d'une entente entre les promoteurs et la Municipalité. Cette entente traiterait des sujets suivants :

- les pourcentages qui demanderaient de faire une demande au Ministère pour la révision des formules de partage des secteurs construits et non-construits;
- la création d'un mode de révision qui permettrait aux futurs utilisateurs de se joindre au système;
- la gestion et l'attribution des coûts d'exploitation;
- la recherche de mécanismes qui réduiraient le fardeau des payeurs du système;
- la modification des procédures d'attribution de permis pour accélérer la construction de maisons;
- l'instauration d'un mode itératif de révision du modèle de taxation pour les nouveaux utilisateurs du système;
- la protection contre les dépassements de coûts et la gestion indépendante de projets.

Aucune de ces questions ne concerne directement les règlements d'emprunt ou n'est abordée dans les différentes ententes en cours d'élaboration. Les discussions à ce sujet ont cessé à l'adoption des règlements. Toutefois, la Municipalité est sur le point de commencer une autre ronde de négociation dans le but de clore les ententes.

Plaintes au MAMROT et au DGEQ

En juillet 2012, une majorité de personnes habiles à voter ont complété un avis de scrutin référendaire et ont accepté les règlements N° 824-12 et N° 825-12 pour le secteur non-construit. À cause de l'implication majeure d'un avis référendaire, la Municipalité a fait preuve de diligence raisonnable afin de s'assurer de l'éligibilité de tous les électeurs potentiels. Avant de recevoir les formulaires d'avis référendaire, le Directeur général des élections a confirmé par écrit que les votes étaient valides. Une fois que les règlements ont été approuvés, trois des électeurs ont déposé des plaintes au Ministère des Affaires Municipales, des Régions et de l'Occupation du Territoire (MAMROT) et au Directeur général des élections (DGEQ) alléguant qu'il y avait eu une fraude et que les règlements d'emprunt étaient illégaux.

Les plaintes au DGEQ se fondaient sur le droit de vote des personnes ayant signé l'avis référendaire. À deux reprises, les enquêteurs du DGEQ ont visité la Municipalité et les personnes habiles à voter ayant signé l'avis référendaire. Pour ces deux visites, les enquêteurs se sont dits satisfaits. Comme confirmé à l'écrit par le DGEQ, la plainte déposée n'a aucune implication légale sur la validité des règlements d'emprunt. Toutefois, le ministre du MAMROT a décidé d'attendre le rapport du DGEQ pour donner son accord aux quatre règlements d'emprunt. Le DGEQ doit maintenant produire un rapport en lien avec les plaintes déposées.

Conclusion

Des centaines de milliers de dollars (privés et publics) ont été investis dans le projet d'infrastructures pour le traitement des eaux usées et de l'eau potable. Ce projet est un élément essentiel du plan Vision Chelsea et du rezonage prévu par le PPU. En plus de trois référendums gagnants, l'engagement a été important et les consultations publiques ont été nombreuses. Les délais ont déjà entraîné d'importants coûts additionnels, et plus le temps passe, plus ces coûts seront élevés. C'est dans le plus grand intérêt de la Municipalité de Chelsea de faire avancer ce projet le plus rapidement possible.

L'annexe B présente un aperçu des conséquences actuelles des retards causés par l'attente de l'approbation des règlements par le MAMROT.

La Municipalité reconnaît qu'elle doit régler un certain nombre de questions en suspens, mais celles-ci ne sont pas reliées au contenu des règlements d'emprunt tels qu'ils ont été adoptés. La loi provinciale a limité la portée et le contenu des règlements d'emprunt adoptés. Des sujets tels que la révision du modèle de taxation qui s'appliquerait à des constructions n'a pas été inclus dans les règlements, car (dans le cas du secteur non-construit) il n'y a présentement pas de bâtiments sur lesquels se baser. Les avocats des promoteurs et ceux de la Municipalité reconnaissent que le MAMROT anticipera la révision des règlements quand il y aura des constructions. Jusqu'à ce que cela soit le cas, la Municipalité doit appliquer le modèle de taxation basé sur la grandeur des terrains non exploités.

Des efforts sont déployés pour réengager les promoteurs dans les discussions afin de résoudre ces questions. Simultanément, la Municipalité poursuit ses démarches pour obtenir l'accord et le soutien du gouvernement provincial pour les règlements d'emprunt.

Annexe B à la note d'information sur le projet d'infrastructure du Centre-Village

Depuis le début de l'été 2013, le projet d'infrastructure est prêt à passer à l'étape de la construction. Toutefois, il est retardé par l'attente de l'approbation de la part de la province. Les délais sont attribuables à des plaintes qui ont été déposées à la province par trois promoteurs.

Comme, à la demande du MAMROT, les quatre règlements révisés ont été soumis au début d'avril 2013, la Municipalité a amorcé le processus d'appel d'offres pour l'attribution des contrats de construction. À l'époque, il était entendu que le MAMROT donnerait son approbation en 3 ou 4 mois. Étant donné l'étendue des dépenses mensuelles pour la Municipalité et pour certains commerçants, chaque mois de gagné représentait assurément une économie pour tous. Le tableau en pièce jointe présente les contrats accordés jusqu'à maintenant. Il convient de noter le fait qu'il y a une différence de 1 776 000 \$ ou 27,4 % entre le premier et le deuxième plus bas des quatre soumissionnaires. De plus, les fournisseurs pour le traitement ont fourni des dessins et les ingénieurs ont préparé des plans pour les deux usines de traitements. Nous sommes actuellement en appel d'offres pour la construction de deux usines.

Le délai entraîne des conséquences fâcheuses pour la municipalité.

- Chaque mois de retard est un mois de pollution supplémentaire dans le Village Old Chelsea (Cœur-Village) et dans le secteur de Chelsea Creek. De plus, la subvention est disponible, mais ne peut pas être utilisée.
- Le Centre Meredith absorbe des coûts importants pour son approvisionnement en eau par camion (2 200 \$/mois) et le pompage des fosses septiques scellées (9 300 \$/mois).

- C'est maintenant certain que la construction des systèmes ne commencera pas cette année (2013). Ce report à l'année prochaine (2014) entraîne des conséquences financières probables de l'ordre de 500 000 \$ (coûts avec l'inflation).
- Nous espérons que la différence de prix de 1,7 million entre la première et la deuxième plus basse soumission pourra être préservée grâce à l'approbation prochaine des règlements.
- Nous espérons sauver les 350 000 \$ dépensés pour les plans et les devis grâce à l'approbation prochaine des règlements.
- Les commerçants et les résidents continuent de dépenser d'importantes sommes.
- L'école Chelsea Elementary s'approvisionne en eau embouteillée.
- Certains résidents vivent encore avec des problèmes de pénurie d'eau et de qualité de l'eau.
- Les établissements de la MRC ont encore des problèmes de source d'eau potable non fiable.
- L'Hôtel de Ville de Chelsea doit encore afficher des avertissements intermittents d'eau non potable.
- Le PPU ne peut être engagé, repoussant de ce fait, les objectifs pour une meilleure viabilité socioéconomique, ce qui attirerait de petits commerces et varierait les sources de revenus, ce qui permettrait aussi la création de logements abordables pour les aînés et diversifierait les options de logement pour les nouveaux résidents et les jeunes familles.