

# Corporation de la ville de Hawkesbury

## Recommandation au conseil

N° 2019\_REC\_21

N° de dossier: 06-02-00400 & 06-02-00403

Date de la réunion: 27 mai 2019

Objet: Projet Clément – Services municipaux sur le boulevard Cartier

### Recommandation

Attendu que la municipalité a procédé à des travaux majeurs sur le Boulevard Cartier en avril 2014 pour le remplacement des égouts pluviaux, des égouts sanitaires et des conduites d'alimentation en eau potable, y compris la réfection des voies de circulations des Boulevards Cartier et Cécile, et ;

Attendu que le développeur C.H.Clément Construction Inc. a/s Charles Clément entamait des demandes d'amendement au Plan officiel et au Règlement de zonage pour les propriétés sises au 888-920, boulevard Cartier, désignées comme étant les parties des lots 11 et 12 du Plan M-18, parties 1, 2, 3, 4, 5, 8, 9, 10, 11, 12 & 13 du Plan 46R-1380 et parties 1, 2 & 3 du Plan 46R-1453, dans la ville de Hawkesbury, Comté de Prescott, et ;

Attendu que le projet proposé sur le Boulevard Cartier était un développement résidentiel de type condominium qui comprenait sept (7) bâtiments multirésidentiels de huit (8) unités et un bâtiment multirésidentiel de dix (10) unités pour un total de 66 unités résidentielles, et ;

Attendu que le développeur C.H.Clément Construction Inc. ainsi que la municipalité voulaient profiter de l'occasion des travaux de réfection du Boulevard Cartier pour minimiser les coûts ainsi que d'éviter d'effectuer des travaux dans un boulevard nouvellement reconstruit, et ;

Attendu que les coûts pour la construction des services supplémentaires sur le Boulevard Cartier sont de l'ordre de 50,777.86 \$ et que ceux-ci n'ont jamais été reconnus et demeurent impayés par C.H.Clément Construction Inc.

Qu'il soit résolu qu'un règlement en vertu de l'article 391 de la loi sur les Municipalités soit adopté par le conseil afin d'assurer que les coûts encourus par la municipalité soient payés par le propriétaire existant ou futur desdits terrains, tel que recommandé au document 2019\_REC\_21.

## **Note explicative, historique, mise en situation**

Le 4 juin 2014, M. Clément a fait une demande d'amendement au Plan officiel et au Règlement de zonage.

Les amendements visaient les propriétés sises au 888-920, boulevard Cartier, désignées comme étant les parties des lots 11 et 12 du Plan M-18, parties 1, 2, 3, 4, 5, 8, 9, 10, 11, 12 & 13 du Plan 46R-1380 et parties 1, 2 & 3 du Plan 46R-1453, dans la ville de Hawkesbury, Comté de Prescott.

Le but de ces amendements consistait à redéfinir les terrains pour permettre un projet de développement résidentiel de type condominium qui comprenait sept (7) bâtiments multirésidentiels de huit (8) unités et un bâtiment multirésidentiel de dix (10) unités pour un total de 66 unités résidentielles.

Bref, la modification N° 3 au Plan officiel (Règlement N° 60-2014) et le Règlement de zonage N° 61-2014 furent adoptés le 14 octobre 2014.

Au courant de la même année, la municipalité a débuté les travaux de réfection du Boulevard Cartier. Ce projet consistait de faire le remplacement des égouts pluviaux, des égouts sanitaires et des conduites d'alimentation en eau potable, y compris la réfection des voies de circulations des Boulevards Cartier et Cécile.

Suite à la demande de C.H. Clément Construction Inc., la municipalité a travaillé conjointement avec celui-ci, afin de s'assurer que les travaux en cours soient modifiés pour accommoder le projet résidentiel proposé.

La problématique actuelle est que C.H. Clément Construction Inc. prétend qu'il n'a jamais demandé la modification des travaux et qu'il n'est pas responsable des coûts encourus par la municipalité et aucun paiement de sa part n'a été effectué.

### **Chronologie des travaux du Boulevard Cartier et discussions avec C.H. Clément Construction Inc. a/s Charles Clément:**

11 mars 2014 : Signature et émission du contrat avec Landrock Excavation Inc.

7 avril 2014 : Début des travaux du Boulevard Cartier.

27 juin 2014 : Réponse de la ville à M. Charles Clément au sujet des travaux requis pour desservir ses terrains sur le Boulevard Cartier.

30 juillet 2014 : M. Charles Clément demande au gérant de projet du contracteur Landrock, M. Claude Carrière, CET s'il a des nouvelles au sujet de sa demande à savoir, si les travaux en cours incluront l'installation des services latéraux pour ses terrains.

14 octobre 2014 : Adoption des amendements au Plan officiel et du Règlement de zonage – projet Clément.

10 novembre 2014 : Note de service de la ville à Landrock. Objet : Émission d'un avenant de modification (*Change Order*) qui identifie les modifications à apporter afin d'approvisionner le projet Clément avec deux (2) services d'aqueduc et un service d'égout aux limites des propriétés en question.

17 novembre 2014 : Prix fourni par Landrock pour l'avenant de modification.

19 décembre 2014 : Signature de l'avenant de modification et acceptation des coûts supplémentaires.

16 mars 2015 : Émission de la facture N° 2884 à C.H.Clément Construction Inc. pour les travaux effectués concernant l'ajout de deux (2) services d'aqueduc et un service sanitaire aux terrains ayant les numéros de rôles suivants : 06-02-00400 & 06-02-00403.

Le projet multirésidentiel proposé sur le Boulevard Cartier n'a jamais été réalisé. Le développeur a construit un bloc multirésidentiel au 205 Spence. Ce que nous savons des propriétés sur le Boulevard Cartier est que ceux-ci sont à vendre. La preuve est que nous avons eu une rencontre avec l'agent d'immeuble Jacques Charlebois le 21 décembre 2018 pour discuter d'une autre proposition de projet sur les terrains en question.

Conséquemment, la municipalité se retrouve avec une facture impayée au montant de 50,777.86 \$ pour desservir deux terrains suite à la demande d'un développeur. Nous jugeons qu'à l'époque, les deux parties ont agi de bonne foi pour le développement de la ville. Toutefois, il n'est pas de la responsabilité des contribuables de défrayer lesdits coûts pour des terrains sujets à un développement.

Nous avons consulté nos aviseurs légaux à cet effet afin de connaître nos droits au sujet de cette situation.

Voici l'extrait de Greg Meeds avocat de la firme Vice Hunter:

*Given the oral nature of the agreement to pay, in my view, the Town's best option to ensure collection of the amount is to pass a "fees and charges" by-law (pursuant to s.391 of the Municipal Act). The by-law would impose the charge of the capital cost of the service provided to the land. As the lands are "development ready", the benefit is immediate. In theory, you could require the full payment right away. You may want to consider amortizing it over 3 or 5 years, however, as your chances of recovering may be better. Also, the by-law could specify that the amount is triggered at such time as Site Plan approval is obtained, or building permit issued.*

*By virtue of the Act, and the by-law you would pass, any amounts would be added to the tax roll in the event of default. If amortized, the annual amounts payable would be shown on the tax roll as future payments required. In that way, any potential purchaser would get notice of the obligation to pay.*

*You may want to try giving Clement notice that the Town will be proceeding with such a by-law (if he fails to live up to his oral commitment), with amounts added to the tax roll in the event of default. He may decide to make some arrangement to pay.*

#### **Options/alternatives**

1. Que la Ville absorbe les coûts rattachés aux travaux de raccordements des services d'aqueducs et sanitaire effectués lors du projet de Reconstruction du boulevard Cartier.

#### **Incidence au budget**

Projet Phase II Construction Boulevard Cartier

Rubrique No 2-3-31-5070, montant de 50,777.86 \$

#### **Études concernées**

S/o

#### **Documents de support**

- Échanges courriel
- Facture No 2884
- Document incluant opinion légale de Vice Hunter, daté du 16 février 2017

#### **Service(s) impliqué(s)**

1. Services des finances, et;
2. Services techniques.

#### **Soumis et recommandé par**

Guillaume Boudrias, Gestionnaire de projets, génie civil

15 mai 2019

#### **Commentaires du directeur général**

Daniel Gatien, directeur général