



Association des Propriétaires du Lac Nick – APLN

Assemblée générale spéciale

18 novembre 2018,

13h,

Hôtel de Ville, Bolton-Est

PROCES VERBAL

Présents

Membres du CA

Audren Jean-Philippe, Rioux Patrice, Oliver Ann, Carmel Pauline, Boucher Catherine, Laprise Jean Guy.

Membres présents

Baribeau Johanne, Caron Patrick, Villeneuve Ève, Delage Jacques, Hamel Gaétan, Bouchard Louise, Johnson Erik, Proulx Sylvie, Onraet Francine, Leclerc Éric, Bergeron Line, Pépin Stéphane, Perron Bruno, Letendre Nathalie, Petit Denise, Girard Sylvain, Turner, Gary, Vézina Kathleen, Véronneau Louis, Paré France, Brunet Mario, Quintal Daniel, Létourneau Jean-Pierre, Benoît Brigitte.

Personnel de la Municipalité de Bolton-Est

Mme Joan Westland-Eby, Mairesse, Mme Mélisa Camiré, Directrice générale, M. Martin St-Jacques, Inspecteur voirie et infrastructures

Patrice Rioux, Président APLN, souhaite la bienvenue et remercie tous les membres de l'Association, les membres du CA et les représentants de la Municipalité de leur disponibilité.

M. Rioux fait ensuite une brève rétrospective historique des travaux de mise aux normes des chemins du Domaine du lac Nick. En 2014, suite au refus du contracteur de déneiger les chemins, le comité Voirie de l'APLN, constitué de MM. JG Laprise, Rudy Giordanno, Serge Pépin et moi-même, a rencontré la Municipalité pour demander la prise en charge des travaux d'entretien.

À cette époque, l'APLN devenait propriétaire des plages Kaiser et du lac Spring, la Municipalité a donc accepté de prendre en charge l'entretien des chemins. L'APLN a organisé plusieurs rencontres d'information sur ce sujet comme à l'AGA ou au BBQ. L'APLN a envoyé à ses membres de nombreux

courriels pour faire état de l'avancement du dossier.

L'option Chemins de tolérance comme au lac des Sittelles a été écartée car nécessitant trop de démarches (50% des propriétaires +1 par rue) et des délais trop longs.

Selon le plan triennal établi, une taxe de secteur fut imposée aux propriétaires selon leur statut : propriétaire d'un bâtiment ou d'un terrain seulement. La taxe de secteur a rapporté 563 000 \$ sur 4 ans, ce qui inclut les travaux d'infrastructure, l'entretien et le déneigement des chemins. Cette taxe de secteur avait été décrétée via le Règlement 2017-341.

Maintenant, 4 ans après le début des travaux, il reste la partie supérieure du Domaine à mettre aux normes. Une évaluation, faite par la firme SMi, indique que des travaux supplémentaires sont requis sur une distance de 5 km de chemins afin que tout le domaine soit conforme à ce qui était initialement prévu. Ces derniers travaux se situent dans la portion la plus élevée du domaine et sont, par conséquent, les plus difficiles et les plus coûteux à réaliser. L'évaluation des coûts des travaux se situe à environ 800 000 \$ si tous les travaux sont réalisés. Une période supplémentaire de 3 ans est prévue pour assumer ces coûts. Or, certaines portions de rues pourraient être exclues afin de réduire le montant requis. Pour ce faire, la ville devrait acheter les terrains non desservis et rembourser les propriétaires qui ont contribué à la taxe de secteur.

L'étude, commandée par la municipalité auprès de la firme SMi, révèle que dans le cas où la municipalité arrêterait les travaux, le coût du rachat des terrains aux propriétaires concernés serait égal ou supérieur au coût des travaux à faire, sans compter le remboursement de la portion des taxes associées à la réfection et à la mise aux normes des rues du domaine du lac Nick depuis trois ans. Cette option n'est donc pas retenue par la municipalité.

Le CA de l'APLN appui donc la Municipalité qui conclue qu'il est souhaitable de poursuivre les travaux dans le secteur afin d'assurer l'accès à tous les propriétaires qui ont payé leur taxe de secteur depuis 4 ans, d'autant plus que les résultats se traduisent par une augmentation de la valeur globale des propriétés du domaine.

Un plan triennal d'investissement est actuellement en préparation et devrait être présenté à la population le 10 décembre 2018. La municipalité est ouverte aux commentaires et suggestions des propriétaires du domaine du lac Nick concernant la répartition de la nouvelle taxe de secteur entre les propriétaires d'un terrain ou d'une maison. Parmi les suggestions envisagées:

- montant moindre pour les propriétaires d'un terrain par rapport aux propriétaires d'une maison (statu quo) ;
- taxe unitaire égale pour tous les propriétaires ;
- taxe basée sur la valeur foncière (évaluation municipale) ;
- période d'amortissement prolongée (ex. : paiement réparti sur une période de 6 ans au lieu de 3 ans) ;
- toute autre suggestion peut être considérée.

M. Rioux demande ensuite aux membres de l'Assemblée d'exprimer leur point de vue sur la question.

M. Leclerc comprend la nécessité d'effectuer ces travaux mais veut s'assurer d'une équité dans la répartition des coûts parmi les propriétaires.

M. Véronneau souligne l'importance de se renseigner sur les frais d'entretien des chemins et des possibilités d'obtenir l'électricité avant d'acheter un terrain. Il met l'emphase aussi sur l'importance des travaux à faire pour assurer une circulation sécuritaire des éboueurs, déneigeurs, police et ambulance, mais souligne l'importance d'un partage équitable de la facture totale.

Mme Vézina se questionne sur les frais reliés à l'installation de poteaux électriques et demande si la municipalité assume ces frais.

Mme Westland Eby répond que seul le propriétaire est responsable des discussions et des frais encourus avec Bell et/ou Hydro Québec pour l'alimentation électrique. Elle indique que de nombreuses demandes sont reçues à la Municipalité pour construire sur les terrains dans cette partie du domaine et qu'éventuellement, ils feraient installer des poteaux pour amener l'électricité. On mentionne que quelques propriétaires sont sans électricité et vivent soit avec le gaz ou les panneaux solaires.

Mme Camiré confirme que peu d'acheteur se renseigne avant d'acheter un terrain. Ils doivent valider avec la Municipalité quels sont les règlements pour pouvoir bâtir, les dimensions minimales, les tests de percolation, les installations septiques ou le respect des pentes du terrain.

Mme Villeneuve mentionne les défis qui attendent la Municipalité sur la rue Spring alors que la route passe actuellement sur son terrain et on lui mentionne qu'elle ne peut construire à cause de la non-conformité des chemins.

Mme Westland Eby et M. St-Jacques mentionnent que les travaux sur la rue Spring seront effectués mais ils ne peuvent dire exactement quand exactement. Une carte présente les travaux à effectuer selon les budgets prévus et la présence des équipements sur place.

M. Rioux demande si des choix éclairés ont été faits pour diminuer la facture globale des travaux comme par exemple fermer un secteur ou acheter des terrains au lieu d'effectuer les travaux.

Mme Westland Eby répond que l'analyse a été faite et la conclusion a été que les travaux coûteraient moins chers que le rachat des terrains. Mme la Mairesse souligne que des détours sont possibles sans enclaver les terrains selon les études du Comité d'infrastructures de la Municipalité et que le montant global de 800 000\$ est conservé comme cible.

M. St-Jacques mentionne que les estimations de SMi tiennent compte des observations effectuées sur le terrain et que la présence de roc peut changer rapidement la nature et le coût des travaux.

M. Hamel suggère que les frais soient répartis selon la façade des terrains comme cela se fait dans de nombreux projets de développement d'infrastructures primaires.

M. Perron rappelle les investissements effectués depuis 4 ans par les propriétaires de bâtiments (70%) et par les propriétaires de terrain indépendamment de la façade (30%). Ces montants pourraient être inversés pour cette phase. Une répartition 50-50 serait aussi envisageable au bout de 4 ans, si nécessaire. Il mentionne que cette façon de taxer aurait comme effet un regroupement des terrains.

Il demande à quelle date sera présenté ce plan triennal. Mme Westland Eby répond que le 10 décembre, le budget sera présenté au conseil.

M. Perron rappelle que des redevances peuvent être données au propriétaire par Hydro Québec à celui qui fait installer des poteaux si, dans les 5 années suivantes, d'autres clients se branchent sur cette section du réseau.

M. Perron félicite finalement les représentants de la Municipalité de prendre en charge ce projet pour le bénéfice de tous.

Mme Boucher s'interroge sur les capacités du lac Nick à supporter cette pression environnementale si un grand nombre de constructions se font dans la partie supérieure de la montagne. La municipalité est consciente de ce fait mais aucune étude n'a été faite à ce propos.

Mme Westland Eby et Mme Camiré disent que les nouvelles normes de construction des chemins et des fosses septiques permettent un contrôle plus strict afin de minimiser l'impact sur l'environnement selon les recommandations des technologues responsables avant d'émettre des permis.

M. Hamel mentionne aussi sa crainte sur les effets possibles du ruissellement et de l'érosion sur la qualité de l'eau du lac si de nombreuses constructions se font dans la partie supérieure de la montagne.

M. Rioux mentionne que dans l'état actuel des chemins, l'étude du RAPPEL demandé par l'APLN recommande d'effectuer de nombreux travaux de réfection des fossés non seulement près du chemin du lac Nick mais aussi plus haut dans la montagne.

Mme Westland Eby donne l'exemple de Baker Pond où des travaux importants ont été faits pour minimiser l'érosion et mentionne que le moratoire sur le développement de nouveaux chemins demandé par le Comité d'aménagement durable permettra de faire le point sur tous les projets de développement en cours.

M. Hamel revient sur la répartition inéquitable des coûts durant la phase 1 et demande une révision pour la phase 2.

M. St-Jacques rappelle que l'exercice a été fait rue par rue pour décider quelle option serait la moins coûteuse, soit effectuer les travaux ou racheter les terrains et rembourser les taxes payées depuis 4 ans.

Des démarches ont aussi été faites pour contacter les propriétaires de ces parcelles afin de favoriser le regroupement de terrains.

M. Létourneau se questionne sur la constructibilité des terrains.

M. St-Jacques mentionne que chaque terrain constructible a été étudié et que les scénarios appropriés ont été envisagés selon les critères de dimensions et d'accès, et ce, toujours en assurant que les véhicules de sécurité puissent accéder.

Mme Camiré mentionne que, malgré les recommandations de l'APLN, ce sont les élus qui votent et décident du budget municipal et ce sera fait le 10 décembre prochain.

M. Laprise mentionne que cet AGS a été convoqué conformément à nos règlements par courriel et par la poste (membres ou non membres de l'APLN ont reçu la convocation) et que les recommandations représentent la voix de la majorité des résidents du domaine du lac Nick.

M. Hamel met l'emphase sur l'importance de payer ses redevances à l'APLN pour tous les propriétaires même s'ils ne profitent pas directement ou peu souvent des installations à la plage.

M. Audren présente différents scénarios de taux de taxation selon le bassin de taxation défini au règlement 2017-341 excluant les chemins municipaux tels le chemin du lac Nick et le chemin Public. La phase 1 prévoyait un taux plus élevé pour une habitation versus le propriétaire d'un terrain.

Il est à noter que chaque année la municipalité revote le budget pour les travaux mais ne peut modifier le bassin de taxation.

M. Létourneau s'inquiète sur les non-payeurs comme il y en a pour les redevances APLN.

Mme Camiré assure que des moyens existent pour récupérer les taxes non-payées soit avec les notaires lors des ventes de terrains ou lors de la mise en vente des terrains par la MRC pour non-paiement des taxes. Ainsi, la municipalité s'assure de récupérer les montants dus.

M. Audren présente ensuite les modes possibles de taxation pour les travaux de la phase 2.

M. Hamel propose la formation d'un comité de développement pour le Domaine.

M. Audren conclut qu'il reste à déterminer quelle serait la répartition équitable des frais et la possibilité d'étaler les paiements ou de payer en un seul montant selon la capacité de payer de chacun.

Mme Villeneuve se dit d'accord pour le projet et veut s'assurer de pouvoir construire après ces travaux.

Mme Camiré mentionne que l'objectif est de terminer les travaux en 3 ans.

M. Hamel ramène la discussion sur la prise en compte de la façade quant au mode le plus équitable de taxation.

M. Pépin ne semble pas d'accord sur le mode de taxation par la façade et suggère une tarification selon la valeur d'une propriété.

Mme Westland Eby dit que cette option peut être envisagée mais ne pense pas que ce calcul changera drastiquement les montants.

M. Perron veut s'assurer d'un rééquilibre des taxes de secteur et vote pour la simulation 2.

Mme Westland Eby demande selon vous quelle est la recommandation la plus équitable?

M. Leclerc vote pour l'inversion et propose la possibilité d'étalement de la taxe.

M. Létourneau veut s'assurer de pouvoir construire après les travaux.

M. Brunet est d'accord pour effectuer tous les travaux et propose une modification de la simulation 2 pour que les terrains dans la partie supérieure paient une fraction supérieure des coûts par rapport aux propriétaires de chalets pour la phase 2.

M. Delage recommande qu'on voit l'ensemble des travaux et non la partie haute vs la partie basse de la montagne.

M. Létourneau mentionne que malgré des investissements en arpentage, il n'a pu effectuer lui-même les travaux d'amélioration des chemins.

Mme Westland Eby mentionne que ces travaux permettront aux chemins de répondre aux normes municipales pour devenir éventuellement des chemins municipaux.

M. Véronneau suggère de revoir le bassin de taxation en demandant combien de propriétaires seraient touchés par une révision possible du bassin.

Mme Westland Eby conclut que ces chemins ont été exclus du bassin parce qu'ils ont déjà été remis aux normes et municipalisés.

Bolton-Est, le 19 Novembre 2018
Mme Joan Westland Eby
Mairesse
Municipalité de Bolton-Est
858 Rte Missisquoi
Bolton Est, Qc, J0E 1G0

Objet : Extrait des minutes du procès-verbal de l'assemblée générale spéciale du 18 Novembre 2018

Madame la Mairesse,

Suite à la consultation des membres lors de l'assemblée générale spéciale, la proposition suivante a été adoptée à la majorité des membres présents:

Après discussions des différents scénarios possibles, l'Association des propriétaires du lac Nick, décide de soumettre la recommandation suivante à la municipalité de Bolton-Est :

- Pour les 4 prochaines années, la taxe de secteur pourrait être répartie suivant la simulation 3. Pour les années suivantes, si nécessaire, la taxe de secteur serait identique pour tous, soit la simulation 1.
- La taxe de secteur pour la mise aux normes des chemins prendrait fin lorsque les travaux seraient terminés en totalité. Cette taxe ne serait pas reconduite à la fin des travaux et l'entretien des rues serait alors dans le budget général de la municipalité de Bolton-Est.

Pour les 4 prochaines années 2019-2022

Simulation 3	Quantité	Taxes 341		%	Écart
Terrains	250	556,67\$	139 167,50\$	84%	+362,45\$
Constructions	139	194,00\$	26 966,00\$	16%	-362,57\$
Total	389		166 133,50\$	100%	

Pour les années suivantes si nécessaire après 2022

Simulation 1	Quantité	Taxes 341		%	Écart
Terrains	250	323,70 \$	80 925,00 \$	64%	129,48 \$
Constructions	139	323,70 \$	44 994,30 \$	36%	232,87 \$
Total	389		125 919,30 \$	100%	

Veillez agréer, Madame la mairesse, nos salutations distinguées.

Original signé par :
Patrice Rioux
Président

Ann Oliver
Secrétaire