



ENGLISH VERSION IS BELOW

Association des Propriétaires du Lac Nick – APLN

Date : jeudi 4 octobre 2018

Endroit: Hôtel de Ville, Bolton-est

PROCÈS VERBAL

Présents :

Ville:

Mme Joan Westland Eby, Mairesse
Mme Mélisa Camiré, Directrice générale
M. Pierre Grenier, Conseiller municipal
M. Martin St-Jacques, Inspecteur voirie

APLN:

M. Patrice Rioux, Président APLN
M. Jean-Philippe Audren, Directeur APLN
M. Réjean Beauchemin, Directeur APLN
M. Bruno Perron, Membre APLN

1. Mise en contexte

Mme Westland Eby dresse un portrait de la situation actuelle concernant les travaux de mise à niveau des chemins du domaine du lac Nick. Ces travaux qui étaient prévues sur une période de 3 ans se terminent cette année, après 4 ans. La taxe de secteur a rapporté 563 000\$ sur 4 ans, ce qui inclue les travaux d'infrastructure, l'entretien et le déneigement. Cette taxe de secteur avait été décrétée via le Règlement 2017-341.

Une évaluation faite par la firme SMI indique que des travaux supplémentaires sont requis sur une distance de 5 km de chemin afin que tout le domaine soit conforme. Ces derniers travaux se situent dans la partie supérieure du domaine et sont les plus difficiles et coûteux à réaliser. L'évaluation des coûts des travaux se situe à plus

de 800 000\$ si tous les travaux sont réalisés. Une période de 3 ans est prévue. Or, certaines portions de rue pourraient être exclues afin de réduire le montant. Pour ce faire, la ville devrait acheter les terrains non desservis et rembourser les propriétaires qui ont contribué à la taxe de secteur. La ville travaille actuellement à réduire ce montant d'investissement.

L'étude commandée par la Municipalité auprès de la firme SMi est révélatrice en ce sens que dans le cas où la Municipalité arrêterait les travaux, le rachat des terrains des propriétaires est égal ou supérieur au coût des travaux à venir dans la poursuite des dits travaux et ce, 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.

L'effet des travaux sur les rues du domaine s'est fait sentir sur le nombre de nouveaux permis de construction émis depuis les 2 dernières années, soit 8 par année. L'effet bénéfique sur la valeur des terrains et des maisons est clair. L'APLN croit 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. Les résultats se traduisant par une augmentation de la valeur globale des propriétés du Domaine. De plus, l'aspect sécurité est important. L'accès aux véhicules d'urgence en tout temps n'est assuré que si les chemins d'accès sont carrossables.

Il y a environ 350 maisons et 170 terrains non construits actuellement. Il a été discuté des effets sur les infrastructures si tous les terrains étaient construits. L'effet de la multiplication de fosses septiques sur un domaine en forte pente et avec le roc en surface doit être considéré. De plus, la plage et son stationnement risque de devenir un problème. Il est peut-être souhaitable que les propriétaires fusionnent plusieurs terrains en un seul et y érigent une seule maison.

A noter que les travaux prévus l'été 2019 pour rendre les fossés conformes le long du tributaire no.6, tel que recommandé par RAPPEL, ne font pas partie des travaux visés par la taxe de secteur. Le coût de ces travaux est compris dans le budget de la ville.

2. Plan triennal

Un plan triennal d'investissement est actuellement en préparation et devrait être présenté à la population le 2e ou 3e lundi de 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 de terrains et de maison. Parmi les suggestions discutées:

- Un montant moindre pour les propriétaires de terrains vs maison (statu quo)
- Taxe unitaire égale pour tous les propriétaires
- Taxe basée sur la valeur foncière (évaluation municipale)
- Période d'amortissement prolongée p. ex. paiement réparti sur une période de 6 ans au lieu de 3 ans

Toute autre suggestion sera considérée.

Les citoyens peuvent se présenter au Conseil de Ville pour poser des questions et connaître les tenants et aboutissants sur les dossiers en cours, entre autres le dossier de la voirie. Plus spécialement, le 5 novembre à 18h15, les élus et la directrice générale seront disponibles pour répondre aux questions des citoyens relativement au plan triennal du Lac Nick.



Lake Nick Property Association LNPA

Date: Thursday, October 4, 2018

Place: Bolton-Est Town Hall

MINUTES

Present:

From the Municipality:

Mrs. Joan Westland Eby, Mayor

Mrs. Mélisa Camiré, Director General

Mr. Pierre Grenier, Municipal Councilor

Mr. Martin St-Jacques, Director Roads and Infrastructure

From the LNPA:

Me. Patrice Rioux, LNPA President

Mr. Jean-Philippe Audren, LNPA Director

Mr. Réjean Beauchemin, LNPA Director

M. Bruno Perron, Member, LNPA

1. Contextualization

Mrs. Eby gave a snapshot of the current situation regarding the upgrades to Lake Nick Roads. This work, planned over a period of three years, ends this year, after four years. The special sector tax generated \$563,000 over four years, which includes infrastructure work, maintenance and snow removal. This special sector tax was decreed via By-law 2017-341.

An assessment, made by the SMI firm, indicates that additional work is required over a distance of five km of roads so that the entire area is consistent with what was originally planned. These last works are located in the highest part of the domain and are, therefore, the most difficult and the most expensive to carry out.

The cost estimate for the work is \$828,056 - if all the work is done. An additional period of three years is needed to cover these costs.

Some road sections may be excluded to reduce the amount required. To do this, the city should buy back the un-serviced land and reimburse owners who have contributed to the sector's tax. The study, commissioned by the municipality from the SMI firm, reveals that in the case where the municipality would stop the work, the cost of the purchase of land to the owners is equal to or greater than the cost of the work to be done, not counting the reimbursement of the portion of the taxes associated with the renovation and upgrading of the Lake Nick Estates for three years. Therefore the municipality did not select this option.

The effect of the roadwork on the domain was felt by the number of new building permits issued in the last two years; eight per year. The beneficial effect on the value of land and houses is very clear. The LNPA believes that it is suitable to continue the work in the sector to ensure access to all owners who have paid their special sector tax for four years, given that the results translate into an increase in overall value of Estate properties.

There are about 350 houses built and 170 currently undeveloped tracts of land. Potential effects on infrastructure were discussed if all land was eventually built upon. The effect of septic tanks multiplications on a steep slope and with rock on the surface must be considered. In addition, the beach and parking may become a problem due to increased traffic. It may be appropriate for homeowners to merge several lots into one and erect a single house.

It should be noted that the work planned for the summer of 2019 to make the ditches conform along the tributary # 6, as recommended by the RAPPEL, are not part of the work covered by the special sector tax. The cost of this work is provided by the municipality's budget.

2. Three-Year Plan

A three-year investment plan is currently being prepared and is expected to be presented to the public on the 2nd or 3rd Monday of December 2018. The municipality is open to comments and suggestions from the owners of the Lake Nick property regarding the distribution of the new area tax between the owners of a land or a house.

Among the suggestions considered:

- Lesser amount for landowners compared to homeowners (status quo);
- Equal unit tax for all owners;
- Land value tax (municipal assessment);
- Extended amortization period (ex: payment spread over a period of six years instead of three years);
- Any other suggestion can be considered.

Citizens can attend the Municipal Council meetings to ask questions and learn the ins and outs of ongoing files, including the road file. The Mayor informed us at the end of the meeting that it will be possible to meet the elected officials and the Director General 45 minutes before the next council meeting, which will take place on November 5th. (coffee and donuts will be served).