

SOCIÉTÉ DES PROPRIÉTAIRES DU DOMAINE LAKEFIELD – SPDL

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE

30 juin 2018 - 9h00 à 12h00

Salle des Chevaliers de Colomb, 404 rue Lafleur, Lachute (QC)

SPDL	Invités
Guy Corcoran, président Philippe Trudel, vice-président Daniel Bélanger, trésorier Martin Chagnon, secrétaire Philippe Gravel, administrateur Michèle Le Gallou, administrateur Jochen Urvat, administrateur (absent)	Scott Pearce, maire (Gore) Geneviève Dubuc, inspectrice en environnement (Gore) -absente Josette Lefavre et Andrew Planck, Guy Marier et George Lowenfeld, comité de négociation
	Collaborateur : Michel Roy

ORDRE DU JOUR

- 1- Mot de **bienvenue** (et présentation des membres du CA);
Guy Corcoran prononce le mot de bienvenue, remercie tous les membres du CA et indique qu'on a créé deux comités :
 - Le comité de négociation sur l'avenir des chemins qui travaille sur la négociation;
 - Un comité environnemental.

Il présente un bref bilan de l'année. Guy indique qu'au mois d'octobre, nous avons signé une entente avec Cadus qui fait que nous sommes maintenant propriétaire de nos chemins. Donc à partir de ce moment tous les propriétaires du domaine sont maintenant propriétaire des chemins. C'est maintenant la SPDL qui gère les chemins et les espaces verts et collecte l'argent des propriétaires pour en faire l'entretien. Globalement, donc, tous les propriétaires contribuent par leur paiement annuel à l'entretien des chemins et des espaces verts.

Il indique que le trésorier a fait un gros travail pour s'assurer que la facturation est conforme à l'article 7 de nos règlements. Cadus paie sa cote part de ce budget, ce qui représente un apport d'environ 30 000 \$. Nous avons aussi une entente avec Gore de 5 ans pour le déneigement. Nous avons complété la 2^e année de cette entente; il en reste donc 3. Cela a coûté 67 000 \$ à la municipalité pour le contrat de déneigement de l'hiver 2017-2018. La contribution de Cadus et de la Municipalité nous permet d'avoir un budget stable et équilibré. Mais ça ne règle pas le problème plus global qu'on a de s'assurer que nos chemins survivent à long terme; il y a du

travail important de mise à niveau à faire sur nos chemins. On a démarré les démarches pour avoir une étude de faisabilité afin de savoir combien cela coûterait pour réparer nos chemins. Ce n'est pas quelque chose un dossier facile.

Je termine sur un point. On travaille avec le maire de Gore depuis 10 ans. Et on a sa grande collaboration au niveau du domaine. Je veux le remercier pour son implication.

2- Vérification du **quorum**;

Guy vérifie le quorum. Nous avons quorum. Guy confirme qu'on a quorum.

3- Élection d'un **président de la réunion**;

Guy Cororan propose Louise Caouette-Laberge comme présidente de l'assemblée. Alain Saulnier soutien la proposition. Vote à main levée. Louise est élue présidente de l'assemblée.

Louise débute la réunion. Elle indique que les questions et les interactions peuvent se faire en anglais ou en français. La majorité de la présentation sera faite en français mais si quelqu'un a besoin de traduction, svp l'indiquer et nous pourrions traduire.

4- Adoption de l'**ordre du jour**;

L'adoption de l'ordre du jour est proposée par M. Duverger et secondée par Martin Chagnon.

5- Adoption du **procès-verbal** de l'AGE du 11-11-2017 et de l'Addendum;

Adoption du procès-verbal. Proposée par Sherryl Mitchel et secondée par Jean-Martin Laberge. Le procès-verbal est adopté à l'unanimité.

6- **Présentation du maire**, Scott Pearce : sentier de randonnée lié au domaine;

Louise indique que le maire a été invité pour discuter des projets de municipalisation dans Gore et aussi du sentier de randonnée prévu dans le domaine.

Le maire indique qu'il a vu passer beaucoup de courriels à gauche et à droite qui parlent des chemins et des sentiers. Il dit avoir vu beaucoup d'éléments dans ces courriels qui étaient incorrects.

Il explique comment on est arrivé au déneigement des chemins du domaine. La demande a été initiée par Cadus en 2016. C'est M. Bier, président de Cadus, qui a

demandé à rencontrer le maire car Cadus perdait de l'argent en raison des coûts d'entretien des chemins. La solution de Cadus était de doubler les frais annuels pour combler les pertes d'argent. Le maire ne trouvait pas ça acceptable. Cadus a demandé de l'aide au maire mais il leur a dit que ce n'était pas possible d'aider une compagnie privée. La municipalité ne peut aider que des organismes sans but lucratif comme une association de propriétaires. La proposition d'échange de la municipalité a été une demande de passage sur les terrains de Cadus pour un sentier de randonnée.

Le maire indique que pour la municipalisation des chemins, ça décision appartient aux résidents. La ville sera là pour nous aider si nous décidons de le faire. Mais ça reste une décision de tous les résidents.

À propos du sentier, le maire indique que les sentiers de randonnée augmentent la valeur des propriétés. Il indique aussi qu'il a vu passer un courriel qui parlait d'un sentier de 5 mètres de largeur. Ce n'est pas le sentier qui fait 5 mètres mais l'emprise. Il explique qu'avec une emprise de 5 mètres par exemple s'il y a un grand arbre en plein milieu du tracé, on peut le contourner tout en restant dans l'emprise sans déranger l'environnement. Le projet de sentier est un petit sentier pour les résidents locaux. Il indique que Gore est un leader canadien au niveau environnemental.

Période de question du maire :

Dominique Legault demande où vont passer les sentiers. Le maire indique que le tracé final n'est pas terminé et que ce sont des experts (cartographes, biologistes etc.) qui vont déterminer le tracé final sur les terrains de Cadus.

Un résident demande à quoi vont servir les sentiers. Le maire répond que ce seront des sentiers pour le ski de fond ou les vélos de montagne. Ce sera des sentiers naturels. Pas un sentier pour les vélos de vitesse. Aussi il y aura des clôtures pour s'assurer qu'il n'y a pas de véhicules motorisés. Tout sera fait pour protéger l'environnement. Jean-Martin Laberge indique qu'une première proposition de sentier passait le long de la 329 pour entrer ensuite dans le domaine par Rainbow. Cette version a été rejeté il y a longtemps. Jean-Martin précise que les négociations se font entre Cadus et la municipalité car le sentier passera sur les terrains de Cadus seulement. Cadus a demandé l'avis de la SPDL pour s'assurer d'avoir le moins d'impact possible sur les sentiers existants. Jean-Martin explique le dernier tracé proposé.

Louise Caouette-Laberge précise de nouveau que le tracé passe sur les chemins de Cadus et que c'est une décision qui revient à Cadus seulement et qu'ils sont plutôt gentils de nous tenir au courant car nous avons tous à cœur le domaine. Ce ne sont pas des terrains appartenant à la SPDL.

Guy Corcoran demande au maire de parler des castors du Lac Écho. Le maire indique qu'ils ont cartographié tous les castors sur le territoire de la municipalité de Gore. Le maire rappelle que dans la loi du gouvernement du Québec s'il y a un danger pour les populations en raison de barrages de castors la municipalité doit agir. Pour l'écoulement des eaux, c'est la responsabilité de la MRC. Ce n'est pas aux résidents d'intervenir. On doit aviser la municipalité s'il y a un problème. Guy indique que Geneviève Dubuc est venue constater l'état du barrage du lac Écho. Daniel Bélanger était aussi sur place. Le barrage est endommagé mais il n'y a plus de castors. Selon les règles de la municipalité, nous n'avons pas le droit de réparer ou de démolir un barrage. Nous avons envisagé la possibilité d'importer un castor mais ça prend une étude environnementale pour cela. Nous ne savons pas pour l'instant ce que nous pouvons faire.

Luc Robillard indique que la piste cyclable demandera un investissement de la part de Gore. Est-ce qu'on sera pénalisé par rapport à un investissement dans nos chemins? Une piste cyclable c'est pour des fins de récréation alors que nos chemins sont une nécessité. Le maire indique que non, il n'y a pas de pénalisation. Le maire indique que ce sont les bénévoles qui construisent les sentiers.

Alain Saulnier a une question sur un barrage qui a cédé il y a quelques années et fait des dommages chez lui. Alain demande si il y a une surveillance des barrages. Le maire indique que c'est Geneviève Dubuc qui doit être contacté pour cela. Daniel Bélanger précise ensuite qu'il a eu de l'information de Geneviève et qu'il n'y aurait plus de problème à cause de l'amoncellement de roches qui a été mis à ce barrage. Le seul barrage qui reste problématique est le barrage du lac Philippe.

Intervention de Stella Gabbino pour préciser que tout ce qui était dans le courriel qu'elle a envoyé était basé sur des faits. Elle lit la résolution du conseil de ville numéro 20170495 en date du 3 avril 2017 qui indique entre autres que Cadus s'engage à donner l'accès à une emprise de 5 mètres pour un sentier multidisciplinaire et que ce n'est donc pas un petit sentier. Le maire répète que c'est l'emprise qui a 5 mètres et non pas le sentier.

Stella Gabbino pose la question au maire à savoir si le fait d'aménager des sentiers dans le domaine Lakefield ne nécessite pas l'approbation de 75% des propriétaires en vertu des règlements du domaine. Le maire répond qu'il faut poser la question à

Cadus car c'est leurs terrains. Stella Gabbino indique que nous avons déjà des sentiers, pourquoi en faire d'autres. Louise Caouette-Laberge intervient disant que c'est une discussion qui ne concerne pas le maire mais qui doit être discuté avec Cadus car c'est sur leur terrain.

Stella Gabbino a une question sur le déneigement: Vous avez approuvé en 2016 de déneiger les chemins pour l'APDL. Est-ce que pour les autres années vous avez consenti à déneiger moyennant une entente sur l'aménagement d'un sentier. Le maire répond que oui il y avait entente avec Cadus pour que le sentier passe sur leurs terrains. Il indique que présentement la municipalité n'a toujours pas son sentier alors qu'ils ont respecté leur engagement de leur côté.

Une résidente indique que Cadus présentement fait ce qu'il veut avec ses terrains. Elle donne l'exemple qu'ils ont cadastré des terrains sur Rainbow et qu'ils sont à vendre. Ils peuvent donc décider de faire ce qu'ils veulent avec leurs terrains.

Intervention de Michel Roy qui demande au maire de faire le point sur la possibilité d'un service Internet « Haute Vitesse ». Le maire indique qu'on a eu une subvention du gouvernement et que le projet est en cours mais que ça prendra encore quelques années (2020-2021).

Question de Michel Drainville du Lac Frédéric. Est-ce que la municipalité peut nous protéger dans le cas où les terrains de Cadus seraient vendus. Le maire répond que si les sentiers sont approuvés et notariés, c'est automatiquement protégé à perpétuité même si Cadus vend ses terrains.

En conclusion le maire indique que le but de la municipalité est de préserver la qualité de vie des résidents.

- 7- **Présentation de Geneviève Dubuc** : lac Écho et barrage de castors; Geneviève Dubuc n'était pas là.

- 8- **Activités et réalisations de la SPDL** : gestion financière (comptes bancaires, comptabilité, production des états financiers), collecte des frais annuels, mise à jour de la facturation et des lots, négociations avec Cadus (contrat d'Yvon), comité de négociation avec Gore (étude de faisabilité), entretien des chemins et des espaces verts; comité environnemental (réseau de surveillance-CRE; ensemencement et myriophylle à épi);

Guy Corcoran prend la parole. Il indique ce que l'exécutif a fait depuis la signature l'entente avec Cadus et notre nouveau statut de propriétaires des chemins. Nous essayons de gérer les revenus de la façon la plus prudente possible. Il n'y a pas de dépenses inutiles. On aussi renouvelé le contrat qu'on a avec Cadus pour les services d'Yvon Bélanger jusqu'à la fin mars 2019. Une bonne part de nos dépenses est pour le matériel servant à l'entretien et la réparation des chemins.

On va peut-être remplacer la passerelle du Lac Écho, il y aura des coûts de quelques milliers de dollars.

Nous ensemençons nos lacs à chaque année avec l'aide d'une subvention de 1 000 \$ de la municipalité. L'autre 1 000 \$ est payé par des contributions volontaires et n'est pas payé avec les frais annuels réservés aux chemins et espaces verts.

9- **Présentation des 1^{er} états financiers 2017-2018 SPDL** (2 octobre 2017 – 1^{er} avril 2018) et budget prévisionnel 2018-2019;

Présentation de Daniel Bélanger : Voir les états financiers et le budget.

Gilbert Saint-Aubin demande si les états financiers seront disponibles. Daniel indique que oui sur le site internet.

Michel Rainville : Il indique qu'on semble mettre à l'écart au niveau du Lac Frédéric. Daniel indique que Josette et le comité environnemental vont traiter aussi des problèmes du lac Frédéric à partir de maintenant.

Jean-Pierre Pilon demande prévision de main d'œuvre et de coup d'équipement a tu le split entre la main-d'œuvre et l'équipement.

Jonathan Corner demande si c'est toujours sur le site internet qu'on peut payer la cotisation volontaire pour la faune et la flore. Jusqu'à la fin 2018, oui.

10- **Comité environnemental** : Josette Lefavre : campagne contre le myriophylle à épi et Andrew Planck : sentiers (état et travaux à venir);

Josette fait sa présentation sur le myriophylle à épis.

Intervention de Jean Dufresne :

- Demande si les documents du CRE sont disponibles sur Internet. Oui, ils le seront

- Il demande aussi si c'est possible de mettre un écriteau pour avertir les gens du danger du myriophylle à épis.

Intervention de Julien Béliveau : Il dit avoir remarqué en 2016 une plante aquatique sur l'espace vert accessible par la rue Fleet. M. Béliveau dit que ça ne sentait pas bon. Il dit avoir averti l'association mais n'en a plus entendu parler. Dominique Legault indique qu'elle a fait la visite sur le Lac Écho avec Mélissa de CRE et elles ont identifié les plantes et n'ont trouvé aucune plante envahissante sur le lac Écho.

Autre point : avant que la tourbière en face de chez lui ne soit détruite, il n'y avait aucune sédimentation au lac Kenny et aucune plante aquatique. Il y a 10 ans, il n'y avait pas de plante aquatique autour de l'espace vert où il y a le gros pin.

Intervention d'Alain Saulnier : il propose qu'on installe des pancartes sur d'avertissement sur les espaces verts et secondé par Jean Dufresne. Un vote à main levée est demandé sur cette proposition. Louise Caoutte-Laberge demande à Mme Le Gallou si l'installation de pancarte d'avertissement contrevient aux règlements de Cadus et Mme Le Gallou répond que oui ça contrevient. Le vote est fait et la proposition est acceptée à la majorité. Nous parlerons maintenant avec Cadus pour travailler à mettre les pancartes.

Présentation d'Andrew Plank sur les sentiers du domaine.

Andrew parle des corvées annuelles de l'automne et aussi des corvées ponctuelles. Il demande à tous de participer pour nous aider à préserver nos beaux sentiers.

11- État d'avancement de l'étude de faisabilité pour la mise à niveau des chemins du domaine et prochaines étapes; expliqué par Georges Lowenfeld

Le projet est beaucoup plus complexe qu'on pensait. Certains des chemins empiètent à certains endroits sur des terrains. On devra avoir une soumission d'arpenteurs pour déterminer quels sont ces empiètements car ils devront être corrigés pour mener à terme l'étude pour la municipalisation.

Question de Jean-Pierre Pilon : pour l'année avril 2018 à mars 2019, est-ce qu'on a donné des contrats ou engagé des montants? Car l'an passé on avait parlé d'une autorisation de montant d'environ 30 000 \$ à 40 000 \$ pour faire l'étude. Mais vous avez découvert qu'il y a d'autres choses à faire avant de démarrer l'étude. Gore veut que tous les empiètements soient réglés avant de démarrer le processus.

George indique qu'on a au moins 11 situations où il y a empiètement des chemins. Gore nous demande de faire l'inventaire de ces problèmes.

George indique aussi que Sunrise appartient au Ministère des transports et que si on veut le municipaliser et que Cadus participe il faudra aussi payer pour l'étude de ce chemin car c'est sur ce chemin qu'il y a le plus de terrains à potentiel de vente.

Intervention d'Andrée Villemare : Est-ce que ça prend les services d'un arpenteur pour déterminer les empiètements des chemins sur les terrains. George : Oui, nous aurons une soumission dans les prochains jours. Nous avons demandé une soumission clé en main à une firme d'ingénieur pour avoir le prix de l'étude et aussi pour que l'arpentage soit inclus. Nous n'avons pas encore reçu la soumission.

Intervention de Jonathan Corner : M. Corner qui est ingénieur civil se porte volontaire pour travailler avec l'association pour inspecter et les ponceaux, ainsi que la calibration et planifier les travaux. Merci à M. Corner.

M. Corner indique aussi qu'il a l'impression qu'il est laissé dans le noir et qu'il manque de communication.

12- Période de questions;

13- Renouvellement de l'exécutif;

Une proposition est faite pour le conseil d'administration:

Guy Corcoran

Martin Chagnon

Phillipe Gravel

Michel Roy en remplacement de Philippe Trudel.

Michelle Le Gallou (d'office)

M. Urbat (d'office)

Louise Caouette-Laberge demande à l'assemblée s'il y a d'autres proposition pour des membres du CA? Aucune autre personne ne se propose ou est proposée.

Louise demande le vote à main levée pour la proposition du CA. La proposition est acceptée.

14- Varia;

Salam Yasbeck propose de modifier le règlement du 10 000 mètres carrés. Guy Corcoran indique que pour modifier les règlements il faut un vote de 75% des propriétaires et que ça ne sera pas discuté au cours de cette réunion.

15- Levée de l'assemblée par Guy Corcoran.