



PROJET DE MUNICIPALISATION

DES CHEMINS DU DOMAINE DES BERGES DU LAC NICK

ENTENTE DE PRINCIPE

**SUR LE PROCESSUS À SUIVRE, L'IDENTIFICATION DES ENJEUX ET LES
CONDITIONS À REMPLIR MENANT À LA MUNICIPALISATION**

ENTRE

L'ASSOCIATION DES PROPRIÉTAIRES DES BERGES DU LAC NICK

ET

LA MUNICIPALITÉ DE BOLTON-EST

LE 1 MARS 2021

CONTEXTE

Étant donné la volonté de l'Association des propriétaires des berges du lac Nick (ci-après APBLN) d'envisager la municipalisation de certains chemins du domaine, ce document, préparé en collaboration avec la municipalité de Bolton-Est (ci-après la Municipalité), vise à clarifier le processus à suivre, à identifier les enjeux et à convenir des conditions à remplir avant de procéder à la municipalisation. Ce projet est dans l'air depuis de nombreuses années, mais n'a jamais abouti de façon concrète faute de compréhension sur le processus et d'actions concertées avec la Municipalité.

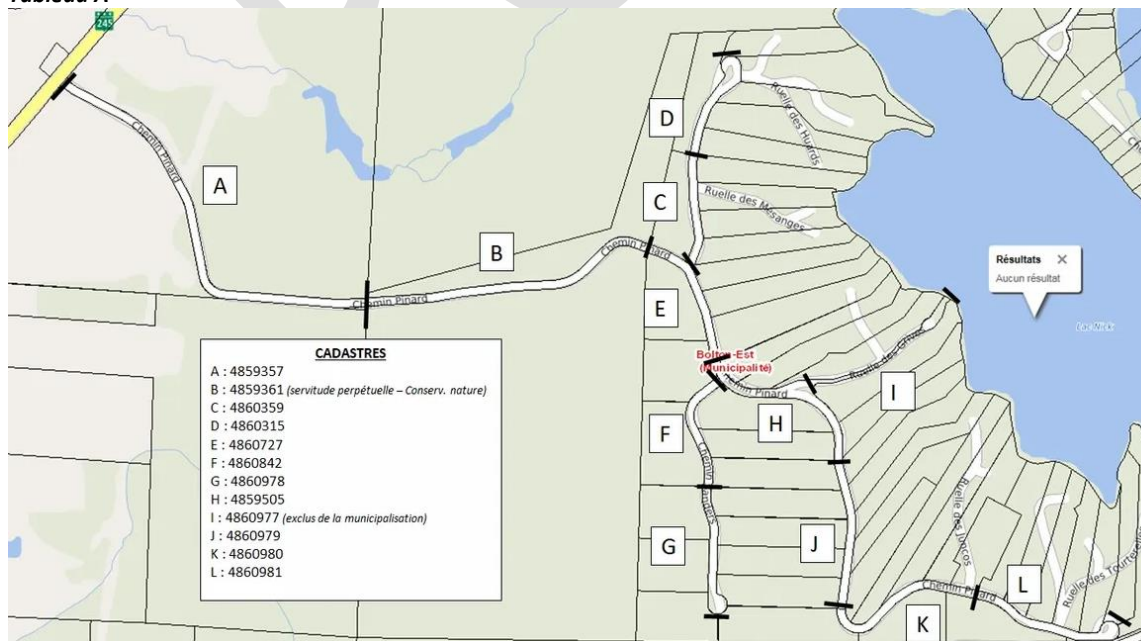
L'APBLN est une personne morale à but non-lucratif constituée sous la partie III de la loi sur les compagnies (L.R.Q., chap. C-38, art. 218) (NEQ 1164060353). L'APBLN représente les propriétaires des 52 propriétés, en date du 1 mars 2021, constituant le domaine des berges du lac Nick.

Il y a déjà plusieurs années, deux votes favorables à cet effet ont eu lieu sans qu'il y ait eu suite au projet. En travaillant de concert avec la Municipalité, nous espérons plus de transparence sur la compréhension du projet par les membres de l'APBLN ainsi que l'assurance que le projet prenne forme selon les termes et les conditions qui auront été convenus. Les deux principales motivations pour les membres de l'APBLN de procéder à la municipalisation des chemins du domaine sont liées dans un premier temps à la gestion requise pour l'entretien des chemins menant aux ruelles et aux résidences du domaine et dans un deuxième temps aux frais qui en découlent considérant que le taux de taxation est identique sur l'ensemble du territoire sans égard au fait que les chemins soient municipaux ou privés.

ÉTENDU DU PROJET

Un plan d'arpentage complet du domaine datant du 23 février 2011 est joint offrant une vue d'ensemble du domaine. Le projet se limite aux chemins appartenant à l'APBLN. Nommément, ce sont les chemins Pinard, Bergeron et Sanders. Le schéma (Tableau A) identifie les cadastres concernés.

Tableau A



Les ruelles adjacentes aux trois chemins concernés sont de propriétés privées entretenues par les propriétaires des cadastres sur lesquelles ces ruelles sont situées et leur entretien demeurera à la charge de ces propriétaires. Seule exception, la ruelle des Grives située sur le cadastre 4860977 appartient à l'APBLN. Ce cadastre mène à l'accès privé au lac pour les membres de l'APBLN qui détiennent une servitude d'accès. L'APBLN demeurera propriétaire de ce cadastre et en assurera l'entretien dont le financement sera assuré par les membres détenant une servitude d'accès.

Tous les cadastres visés par le projet de municipalisation sont la propriété de l'APBLN sauf le cadastre 4859361 qui est la propriété de Conservation de la nature Canada. L'APBLN a une servitude d'accès et d'entretien à perpétuité pour ce cadastre.

CONVENTIONS COMMUNES

L'APBLN et la municipalité conviennent des principes suivants :

- Le règlement de la municipalité No 2015-303 en vigueur depuis le 6 octobre 2015 établit une politique d'acquisition des chemins privés.
- Tous les travaux ou services professionnels requis pour le projet de municipalisation seront effectués sous la gouvernance exclusive de la Municipalité.
- Tous les frais découlant des travaux, des services professionnels et de la gestion du projet feront l'objet d'un règlement d'emprunt selon les normes et pratiques en vigueur à la Municipalité ainsi qu'aux lois et règlements gouvernementaux.
- Une taxe de secteur sera établie pour le remboursement du financement du règlement d'emprunt en lien avec le projet de municipalisation selon les normes et pratiques en vigueur à la Municipalité ainsi qu'aux lois et règlements gouvernementaux sans égard à l'aboutissement ultime ou non du projet.

CONDITIONS À REMPLIR

Les conditions suivantes sont requises afin de procéder à la municipalisation.

1. Que la Municipalité accepte d'aller de l'avant avec la municipalisation malgré le fait que l'APBLN n'est pas propriétaire du cadastre 4859361.
2. Que la servitude à perpétuité du cadastre 4859361 soit transférable à la Municipalité.
3. Que les cadastres visés par la municipalisation soient libres de toutes obligations autres que des droits de passage qui deviendront caduques une fois municipalisés.

PROCESSUS PROPOSÉ

Voici les étapes du processus incluant une date butoir visée :

1. Acceptation par la Municipalité de l'entente de principe. *(Mars 2021)*
2. Acceptation par les membres de l'APBLN en assemblée générale. Un vote à majorité simple est requis. *(Mars 2021)*
3. Validation par la Municipalité que la servitude à perpétuité puisse être transférée. *(Avril 2021)*
4. La municipalité procède à l'arpentage du domaine : *(Mai-juin 2021)*
 - a. Confirmation de largeur minimale requise.
 - b. Confirmation des pentes pour la mise aux normes.
 - c. Identification des empiètements : *(Juillet-août 2021)*

- i. Si le propriétaire refuse de céder la propriété de la partie liée à l'empiètement;
 - ii. Évaluation des coûts pour le déplacement du chemin.
5. Confirmation par la Municipalité et par l'APBLN que les résultats de l'arpentage et de ses résultants sont acceptables pour continuer le projet. *(Septembre 2021)*
6. La Municipalité procède à l'évaluation des coûts pour la mise aux normes des chemins. *(Sept-Déc 2021)*
7. À la lumière de l'ensemble des enjeux et des frais anticipés pour le projet, acceptation finale par les membres de l'APBLN en assemblée générale. Un vote à majorité simple est requis. *(Février 2022)*
8. Advenant un vote final en faveur de la municipalisation, le transfert de propriété se fait dans les plus brefs délais. *(juillet 2022)*
9. Une fois propriétaire des chemins, la Municipalité procède à la mise aux normes des chemins. *(juillet 2022 - ...)*
10. L'APBLN révisé ses statuts et ses servitudes en lien avec l'accès privé au lac. *(Juin 2022)*
11. Taxe de secteur débute au plus tard en janvier 2023. Advenant l'abandon du projet en cours de route ou d'un échéancier plus rapide, la taxe de secteur, le cas échéant, débiterait au plus tard au mois de janvier suivant.

AUTRES CONSIDÉRATIONS

- Les règlements municipaux s'appliqueront sur les chemins dont l'interdiction de circuler en VTT, de stationner (remorquage) ou l'obligation de tenir les chiens en laisse, etc.
- L'entretien des points de chute demeureront la responsabilité des personnes utilisatrices.
- Les membres n'ayant aucune utilité pour l'accès au lac pourraient demander, à leur frais, de radier leurs servitudes envers l'APBLN et de l'accès au lac ainsi que l'obligation de faire partie de l'Association. Les membres utilisant la ruelle des Grives pour accéder à leur propriété ne pourront s'exclure de l'APBLN ainsi que ceux qui ne sont pas en bande riveraine.
- Une entente est à convenir pour la répartition des coûts reliés au déneigement de la ruelle des Grives entre l'APBLN et les propriétaires utilisant cette ruelle pour accéder à leur propriété.