



Résultats sondage 2021

2021 Survey Results

Sondage – Survey

En tant que résidents et membres du C.A de l'APOHOA, nous avons pris le temps d'étudier la réglementation municipale, le plan directeur du projet de développement de DOH ainsi que le nouveau guide architectural et sommes concernés par la réalisation des projets actuels.

Le sondage visait à recueillir l'opinion et les commentaires des résidents d'Owl's Head concernant l'évolution actuelle du projet de DOH. Vos avis, vos soucis et vos suggestions nous permettront d'agir au mieux de l'intérêt de tous et détermineront les actions que nous prendrons dans les mois prochains.

As residents and APOHOA board members, we've taken the time to study the municipal regulations, DOH's master plan and the newly proposed architectural guide, and have some concerns with the on-going work on the mountain.

The goal of this survey was to gather the opinions and comments of Owl's Head residents concerning the current development work done by DOH. Your answers, concerns and suggestions will help shape our actions in the coming months.

Résultats – Results

- 124 participants sur 184 résidences dans la base données de l'APOHOA (67%)
 - Certaines questions pourraient avoir moins de réponses, car aucune question n'était obligatoire
 - Some questions may have fewer answers as no question was mandatory
- 70 + commentaires/comments
 - Tous les commentaires généraux sont disponibles à la fin du rapport
 - All general comments are available at the end of this report

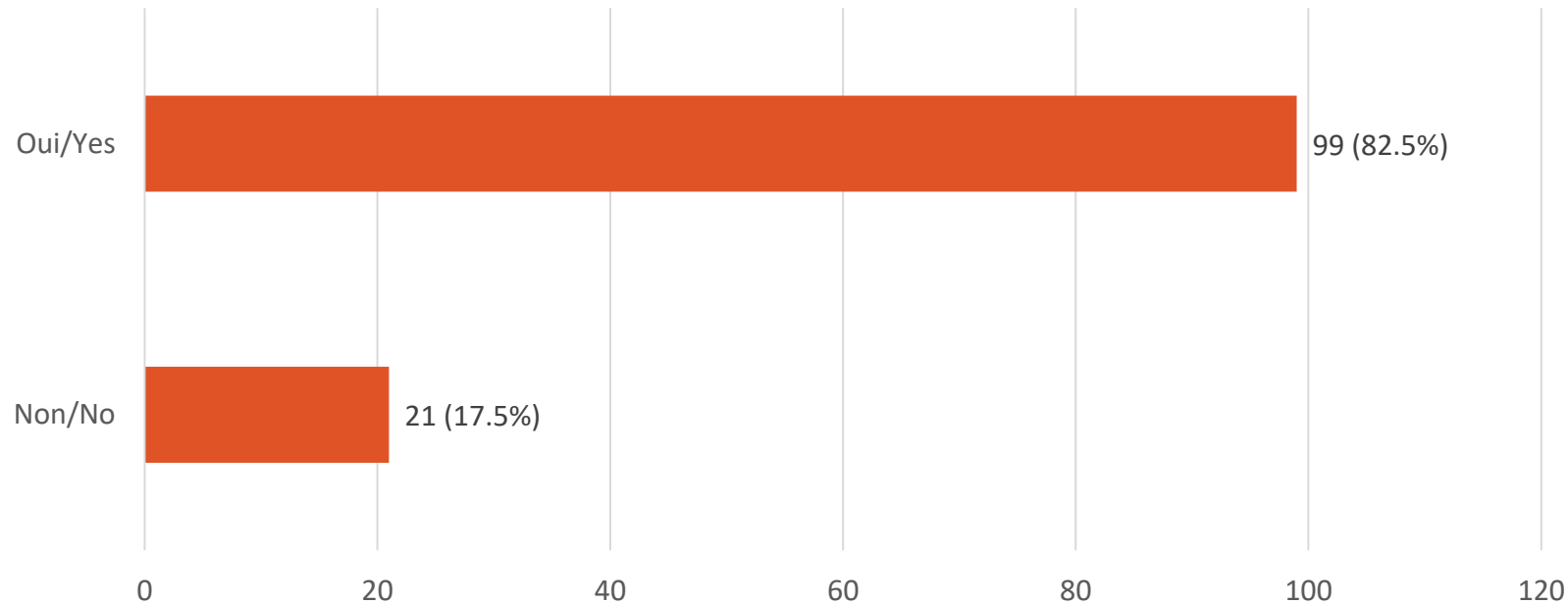
Conclusions du C.A. – Board's Conclusions

- 60% des répondants sont concernés par les plus récents projets, notamment au niveau écologique et architectural (Question #2)
 - Concernant le projet de route dans la zone OH-7, les préoccupations principales sont le manque de respect de l'environnement, la déforestation ainsi que la perte d'accès à cette zone (Question #6)
 - 60% des répondants jugent qu'une étude d'experts externes serait pertinente bien qu'il n'appartient pas à l'APOHOA de la mener à terme (Question #8 et #10)
-
- 60% of respondents are concerned by the most recent projects, notably on an environmental and architectural level (Question #2)
 - Concerning the OH-7 project, respondents main concerns are the overall environmental impacts, deforestation and loss of access to this area (Question #6)
 - 60% of respondents feel that an external expert help is pertinent but it should not rely on the APOHOA (Question #8 and #10)

Question #1

“Avant l’invitation à ce sondage, aviez-vous pris connaissance du plan directeur de DOH soumis à la municipalité l’été dernier?”

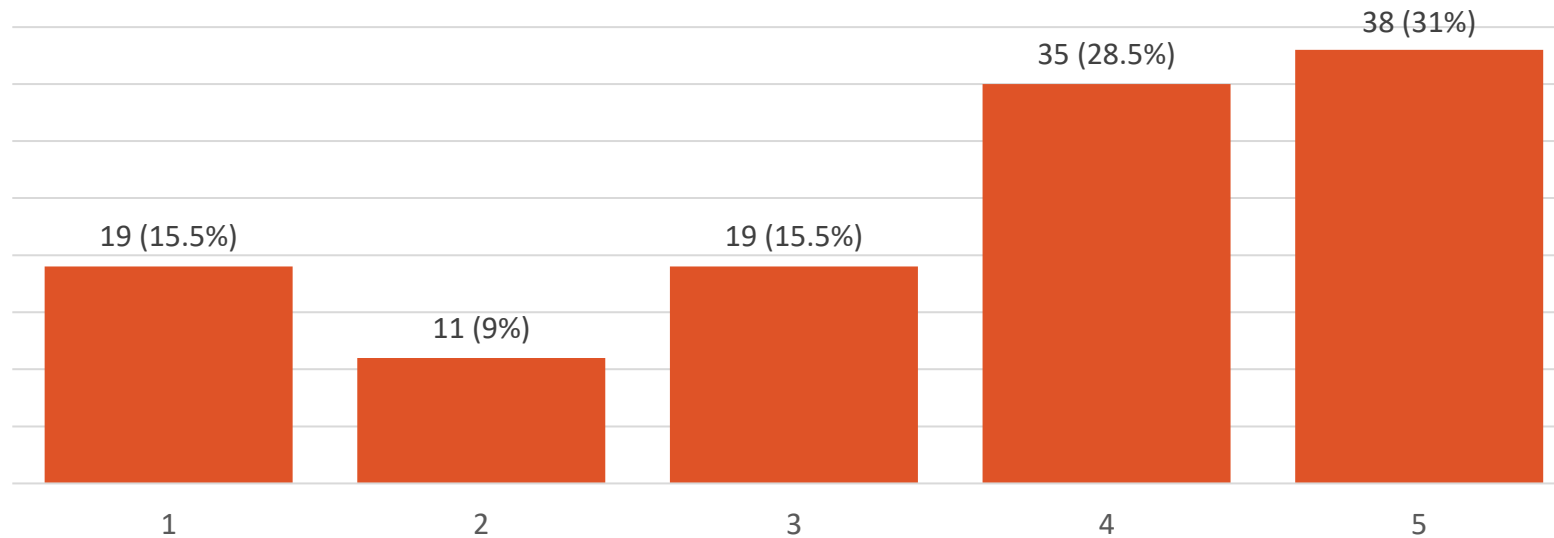
“DOH submitted its final development master plan to the municipality last summer. Before being invited to take this survey, had you already consulted the master plan?”



Question #2

“Avez-vous des préoccupations concernant les projets réalisés par DOH (Glaz 2, le Renard) ou en cours (OH-7, Glaz 3, lots vendus sur Panorama et maisons en construction) ?”

“Are you concerned by the projects recently completed by DOH (Glaz 2, townhouses on du Renard) or any of the on-going projects (OH-7, Glaz 3, new builds on Panorama)?”



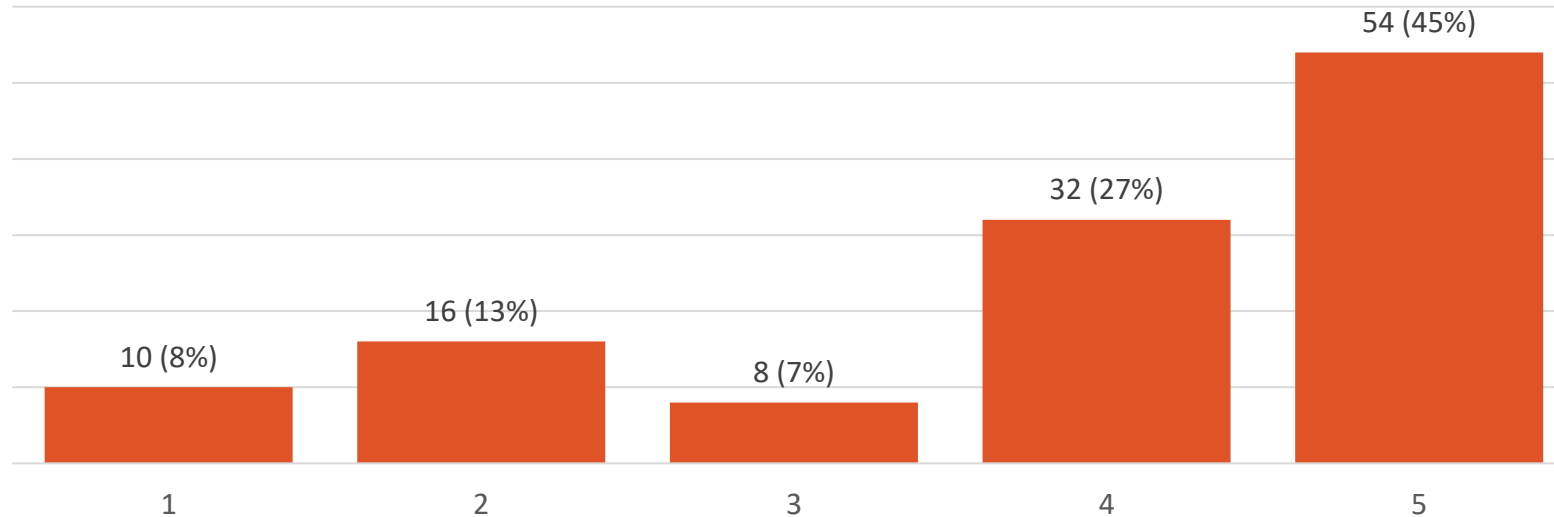
1 = Pas du tout préoccupé / Not at all concerned

5 = Très préoccupé / Very concerned

Question #3

“Avez-vous des préoccupations au niveau écologique ?
(gestion du ruissellement des eaux, déséquilibre des écosystèmes, quantité d'excavation et remblayage, déforestation, respect de la topographie...)”

“Do you have any environmental concerns? (stormwater management, deforestation, excavation work, impact on biodiversity, respect of the natural topography)”



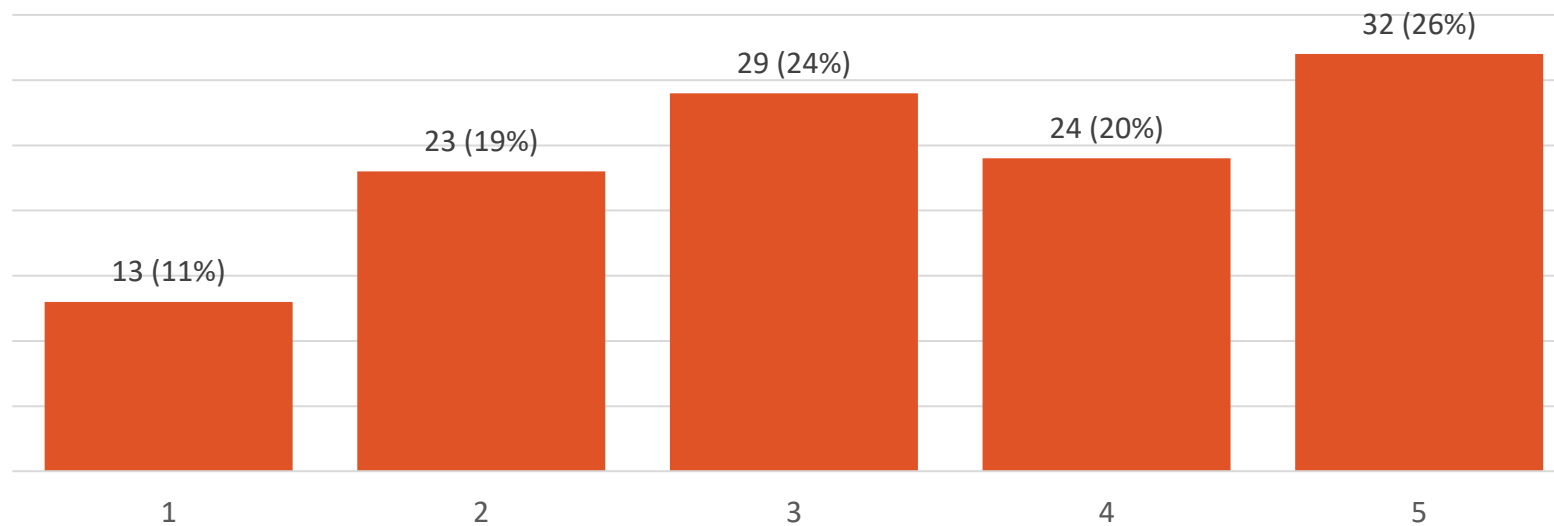
1 = Pas du tout préoccupé / Not at all concerned

5 = Très préoccupé / Very concerned

Question #4

“Avez-vous des préoccupations au niveau de la sécurité ?
(gestion des chantiers de construction, gestion et volume
de trafic de camions, volume et vitesse des voitures...)”

“Do you have any security concerns? (construction site
management, truck traffic and speed, car traffic and
speed)”



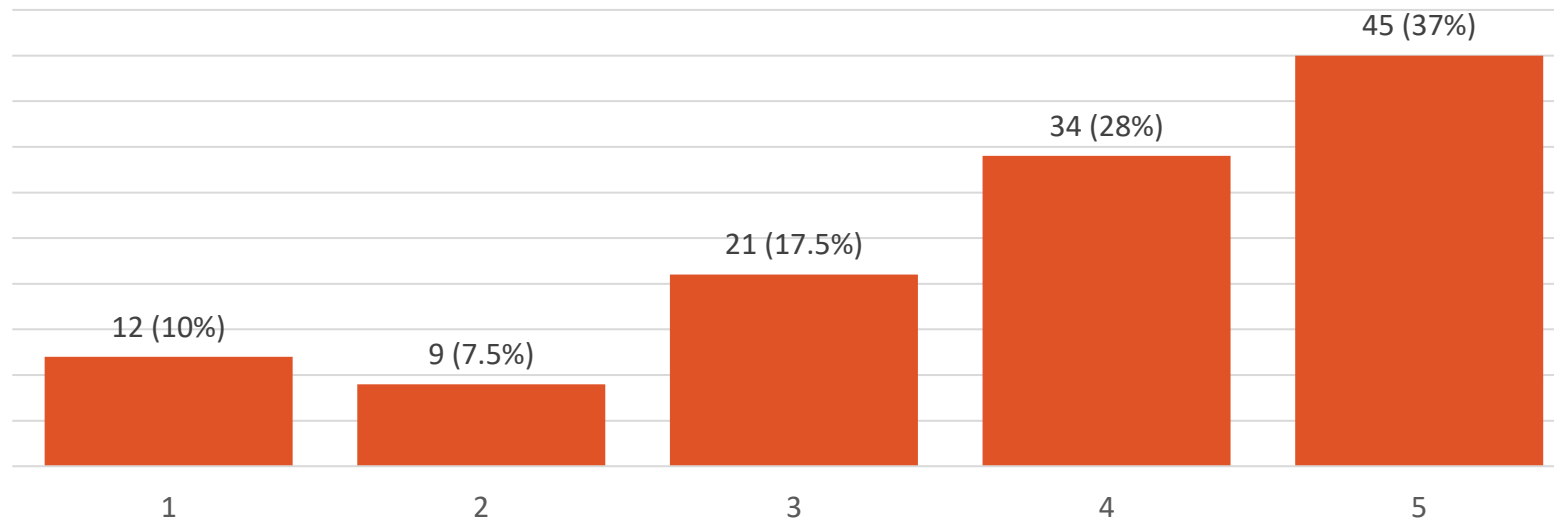
1 = Pas du tout préoccupé / Not at all concerned

5 = Très préoccupé / Very concerned

Question #5

“Avez-vous des préoccupations au niveau architectural ?
(densité, proportion entre la taille des terrains et la taille
des bâtiments/maisons, hauteur bâtiments, proximité
entre les bâtiments, choix de matériaux/couleurs ...)”

“Do you have any architectural concerns? (building density,
building size vs lot size, height of buildings, choice of
materials and colors)”



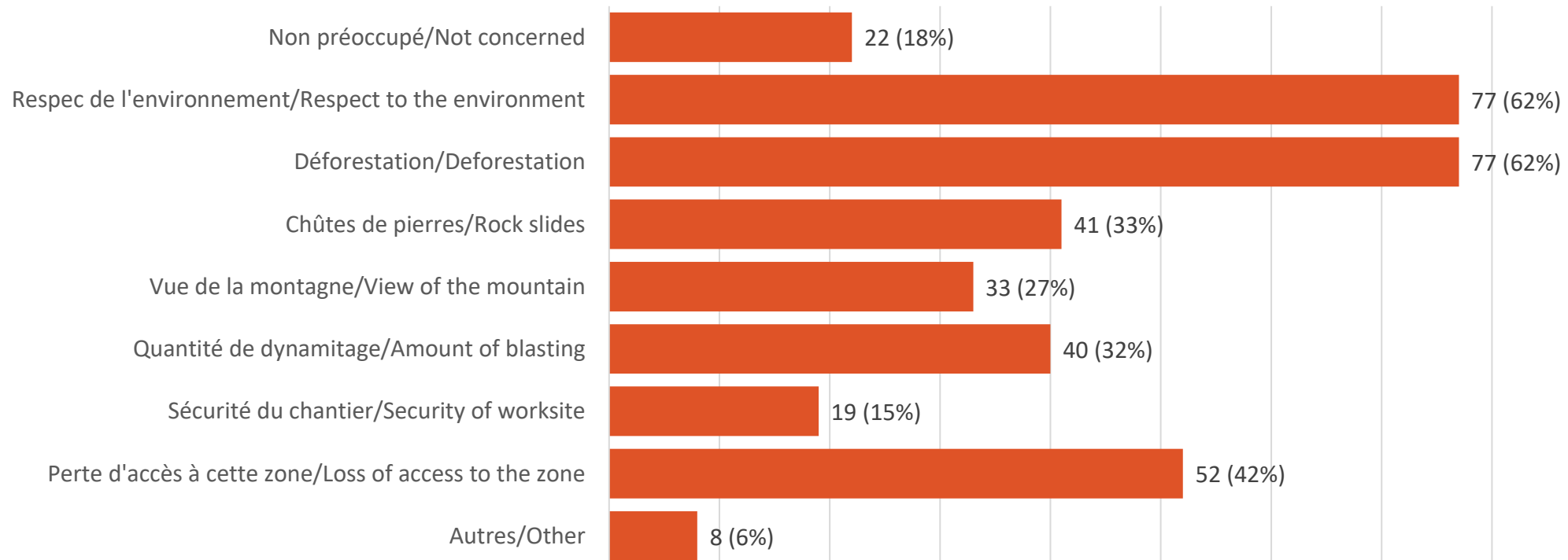
1 = Pas du tout préoccupé / Not at all concerned

5 = Très préoccupé / Very concerned

Question #6

“Si vous avez des préoccupations envers le développement en cours de la zone OH-7 (prolongement du chemin Panorama), qu'est-ce qui vous préoccupe le plus ? (réponses multiples possibles)”

“If you're concerned by the on-going work in zone OH-7 (chemin Panorama extension), what concerns you the most? (multiple answers permitted)”



Question #6 Commentaires - Comments

"Ma lecture du plan directeur l'été dernier fut très sommaire. D'autres s'en occupaient et bien. La relecture et le vécu des trois dernières années s'avèrent cependant des plus préoccupants. En bref, il y a eu d'abord et sans préavis inaccessibilité à la montagne, à la plage, circulation abondante de véhicules lourds, vitesse, poussière, dynamitage et autres bruits afférents. Et en matière de bruit et poussière la présente saison surpasse les autres! Fini la quiétude de la montagne, les promenades EN SEMAINE, l'air pur et même le chant des oiseaux. Mauvaise augure pour les prochains dix ans. Il est indéniable que les investissements dans la station de ski, nommément, sont bénéfiques pour tous. Une mise à niveau s'imposait là comme à d'autres endroits de Owl's Head. Et ces réalisations comportent forcément quelques inconvénients. Le plan directeur évoque l'assurance de la pérennité de la station, à noter que l'activité dans la montagne a survécu plus de 50 ans... suite plus bas "

"Ce secteur a été identifié comme un secteur d'intérêt spécial du a la présence de plantes rares et de sa beauté naturelle. Sa destruction liée à la construction de 4 superdomaines? Nous avons provoqué une contestation du reclassement de ce secteur OH-7 en 2014 mais nous n'avons pas reçu de support à cette date malheureusement, ni par l'association APOHOA ni par le Conseil donc la reclassification a été adoptée, nous en vivons les conséquences maintenant. Quand DOH dit que ils suivent la réglementation en vigueur ils ont raison mais cette réglementation n'aurait jamais du être votée."

"Dommages à long terme Expansion du development "

"Approval obtained for road along the east face in order to (1) develop that area for alpine skiing, and (2) alleviate eventual waterfront crowding at the Girls Camp site by providing a second area of waterfront access for an expanding residential population. A ski lift was surveyed to run from the wide curve on Lilies Leap to a rock on the pebbly beach now for sale there, a second lift was planned from the top of the Lake Chair, and logging rights granted to begin the clearing process. Owl's Head (OH) suffers from a lack of top to bottom downhill routes, and can become boring to ski after half a day. One must also ski Jay, Orford and/or Sutton to justify a destination trip or property here. OH central, and has lake. The east face ski terrain is superb, its development would make OH a (the?) jewel of Quebec destination 4 season resorts, greatly help to justify costs. If there is to be no ski area expansion and community access, all OH7 work should be shut down, re-forested"

"Will they have access to the marina? Already very crowded. Our understanding was that original owners (before the new development) would have exclusivity. "

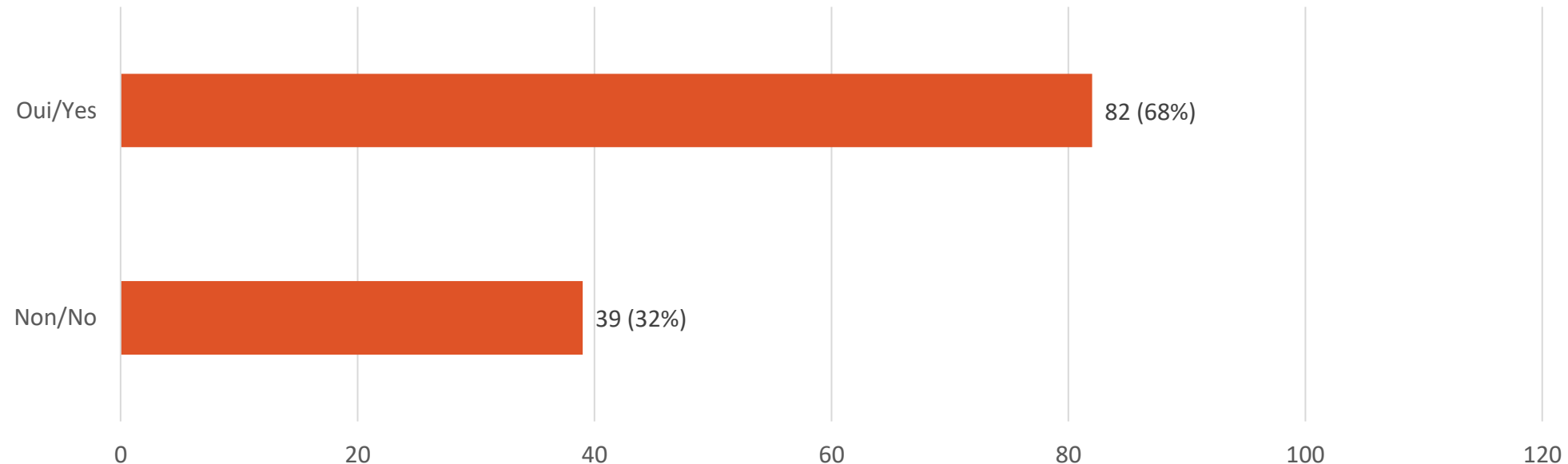
"Large trucks going up and down Panorama too fast and not stopping at stop signs. These same truck are also reducing the life of the road which will require a lot of money to repair or rebuild."

"Losing the access to the small beach included in one of the lots."

Question #7

“DOH dit respecter toute la réglementation en vigueur. Au vu de ce que tous les médias ont publié récemment à propos des dommages causés dans le secteur de OH-7, pensez-vous que DOH nécessite d'être suivi de plus près dans la réalisation de leurs projets?”

“DOH has said that they've complied with all applicable regulations; however, in lieu of the recent media coverage surrounding the work in zone OH-7 do you believe that the work done by DOH should be monitored more closely?”



Question #7 Commentaires - Comments

"...que l'âme de OH, son caractère familial, la beauté des paysages, la libre expression de la Nature se sont maintenus avec très peu d'intervention! Il ne s'agit pas d'opposer tout développement. Mais au nom du développement économique, `` que de crimes sont commis``. Certains concepts mériteraient d'être élucidés tel le «soft resort ». Il n'y a rien de «soft» dans l'abattage d'arbres matures qui assurent la stabilisation des sols, la croissance arboricole autant que le maintien d'écosystèmes faune et flore; le dynamitage qui ébranlent même les bâtiments situés à plus d'un kilomètre du site. 400 unités d'habitation égalent sans doute un véhicule automobile sinon 2, quid de la pollution? Et quid du développement durable? L'augmentation de la valeur des propriétés , dans l'intérêt de qui? En résumé, des investissements de 26, 350 ou 6millions \$ ne sont certes pas des broutilles; le développement immobilier financent les coûts d'immobilisation. Les appâts pour futurs résidents... "

"Les dommages causés dans le secteur OH-7 sont déjà très importants et peut-être irréparables. Ils mettent en péril le fragile équilibre du couvert forestier (les arbres, la flore et la faune) existant dans ces pentes abruptes. Les nouvelles constructions devraient être concentrées dans les secteurs déjà partiellement déboisés et situés près des services. L'expertise de spécialistes en environnement et en développement durable serait nécessaire pour étudier les impacts réels du déboisement et de la destruction d'habitats de la faune et la flore indigène. "

"La municipalité et la MRC devrait le faire"

"En fait, tous les projets de construction devraient être mieux suivis et non seulement de DOH. On abat des arbres sans réserve pour bâtir de trop grosses propriétés pour la dimension des terrains. Pour DOH et la ville, c'est surtout le ruissellement des eaux qui me préoccupe."

"Je crois que la réglementation est trop permissive et est désuète. Il faut respecter les résidents et leur qualité de vie ainsi que l'environnement. Le développement doit se faire d'une manière professionnelle et respectueuse "

"DOH est une entreprise qui doit faire des profits et ceci est la seule motivation de leur existence. Ils ne font pas de profits avec le ski (loss leader) ainsi que même le golf, ces deux centres sont là pour attirer les gens vers OH pour vendre de l'immobilier qui est la clef pour faire des profits. Quoique DOH peut se vanter d'être sensible à l'environnement la pression pour faire des profits aura toujours la main haute si ils ne sont pas ralentis et même arrêtés dans leurs projets de plus de 400 habitations, la densité deviendra insupportable pour les résidents actuels, bruit, pollution physique et lumineuse, et destruction de notre environnement, tout ça pour des profits aux investisseurs. Il faut que l'APOHOA deviennent une partie de la solution plutôt qu'une partie du problème."

"Absolument. Le fait que la montagne soit en retrait des routes principales et des regards immédiats (au contraire de Bromont par exemple, qui est bien en vue) laisse place à des risques d'abus."

Question #7 Commentaires - Comments

"Projet fait sans respect "

"Au minimum le ministère de l'environnement, la municipalité et la MRC devrait être impliquée selon leur champs de compétence."

"Par contre, il faudra s'assurer que ce suivi soit bien gérer car je crois qu'on devrait encourager les dirigeants et actionnaires dans leur volonté de respecter l'équilibre entre la santé financière, l'accessibilité au public et le respect de l'environnement. "

"Un comité de surveillance devrait être formé par apohoa"

"Je ne peux pas croire que c'est une démarche de développement durable qui respecte l'environnement. "

"Money is the overriding force with little regard for the environment. "

"This is all about return on investment "

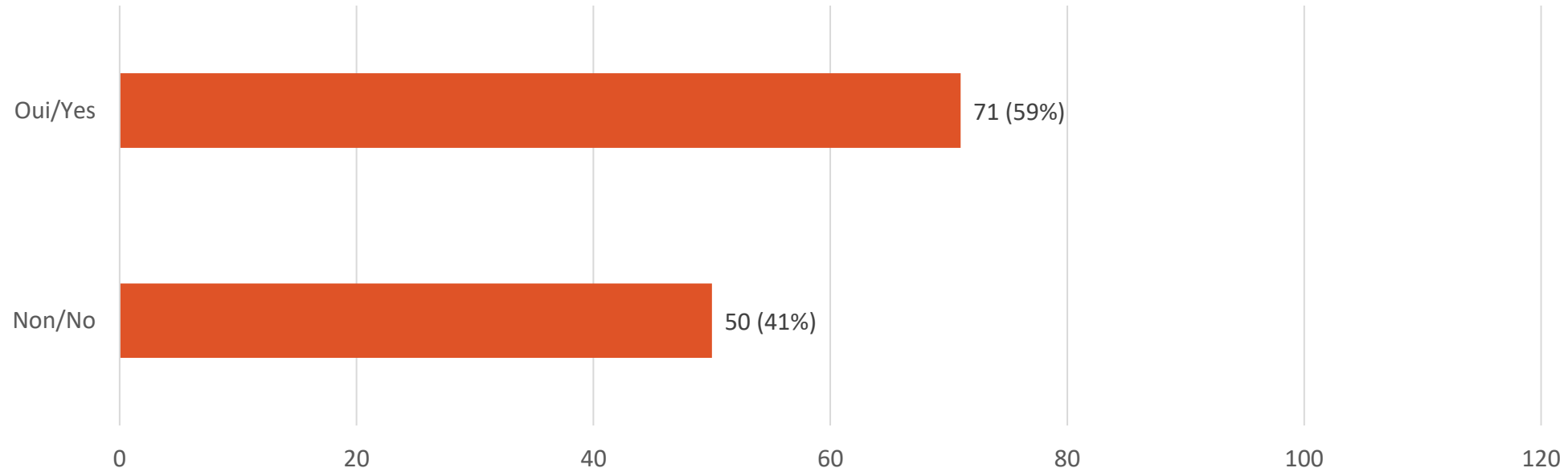
"Work on OH-7 should be stopped completely. Environmental costs for four or five 'prestigious', \$M+ lots not justified While DOH has made some nice changes to the skiing in some areas, the omission of snow making on Upper Standard, and encroachment into the bottom of Upward Trail apparently to provide parking are big steps backward. Standard (Upper, Middle and Lower) is a major route from the top to base lodge level, also one of the best runs in L'Estrie. Has been mostly un-skiable since DOH took over. And while the cut over to the bottom of Black Chair from Upward Trail is a nice touch, the closing of the bottom pitch of the Lake Chair for use as beach parking is bad. That last pitch is one of the most flexible bits of intermediate terrain on the mountain for novice skier progression from Baby Chair to Black to Lake to Summit. And why swimming pools? Residents need green parking near Lake, hill is huge for aging population. Future high-density slums? Building governance? "

"I feel that we have only had an opportunity to really voice our concerns regarding OH-7 now that it is too late. I am concerned with the development on Panorama - it will also dynamite rock outcroppings and deforest a large swath of land. There is a brook on this property that flows directly into the Lake, and it risks also being impacted. OHD should take the time to survey the property and design the right building for the space, not just use the same design it has for other buildings and move whatever is in the way. It would be a more beautiful development if it respected the natural habitat of the areas it is planning to put buildings on. "

Question #8

“Pensez-vous qu'une étude faisant appel à des experts externes et permettant de comparer la vision énoncée dans le plan directeur avec la réalisation des projets et de proposer des solutions pour effectuer les projets différemment de façon à moins nuire à l'environnement de la montagne est justifiée?”

“Do you believe that a study conducted by external experts to compare the on-going work to the vision that DOH laid out in its master plan and propose solutions on how to best develop the mountain while respecting the environment is warranted?”



Question #8 Commentaires – Comments

"...Ski/golf/marina sont les atouts du développement immobilier; on y met tous les efforts équipements, expertises et créativité, le retour sur investissement doit être le plus rapide possible On affine la stratégie de communication avec les résidents, la municipalité, on cultive les liens existants au plus hauts niveaux de la hiérarchie gouvernementale. On ne peut présumer de malveillance de la part des différents intervenants, on peut déplorer que l'éblouissement produit par les millions et le «glamour» d'une station «jet set» , internationale, amène une vision à très courte vue ,à contrecourant de la sagesse de mère nature. Re question examen possibilité/probabilité de moratoire, s'accorder un moment pour bonifier le tout dans l'intérêt de TOUS. Définition de la stratégie de communication de notre association. Puis rechercher des solutions pour réaliser les projets différemment, il ne s'agit de MOINS NUIRE à l'environnement de la montagne mais de le PROTÉGER."

"Le Canton de Potton devrait se doter de règlements plus musclés en matière de protection de l'environnement versus les nouvelles constructions sur la montagne et consulter des experts en la matière. Au-delà de l'architecture et des vues, il y a un équilibre fragile à maintenir entre la densification des habitations, la circulation des véhicules et l'environnement. Il me semble que nos taxes sont assez élevées pour parer aux coûts de ces études, la surveillance et l'application de mesures plus coercitives. "

"Seulement , je pense qu'il est un peu tard pour s'en occuper....pourquoi les questions ne se sont pas posées avant que le projet débute? "

"Le but de DOH (de ses investisseurs) est de réaliser un profit, pas de protéger la montagne ou l'environnement. La municipalité les soutient car elle planifie aussi de s'enrichir via les taxes. D'où l'importance d'experts externes."

"Les experts doivent être choisis d'une manière impartiale et surtout par leur réputation professionnelle "

"Absolument il faut faire ceci nous sommes prêts à contribuer."

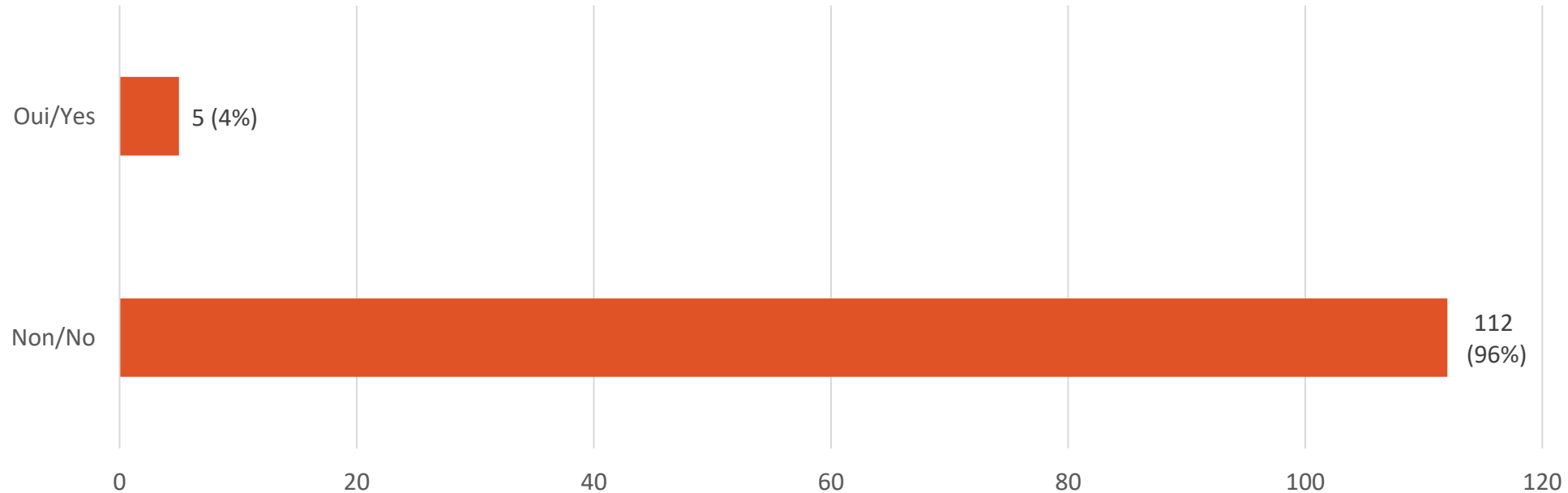
"D'un autre côté, si on met trop de bâtons dans leurs roues, j'ai peur que DOH déclare faillite et que ma propriété perde de la valeur."

"Malheureusement il semble y avoir un certain relâchement des règlements de développement dans le secteur par la ville. On semble perdre l'essentiel de la vision promise par DOH. "

Question #9

“Les membres du C.A de l'APOHOA recherchent les conseils de professionnels pour les appuyer. Parmi vous, certains auraient-ils une compétence d'ordre juridique, technique (génie civil), architectural, environnemental, urbaniste...et seraient-ils prêts à nous donner des conseils ponctuels auprès des mois prochains?”

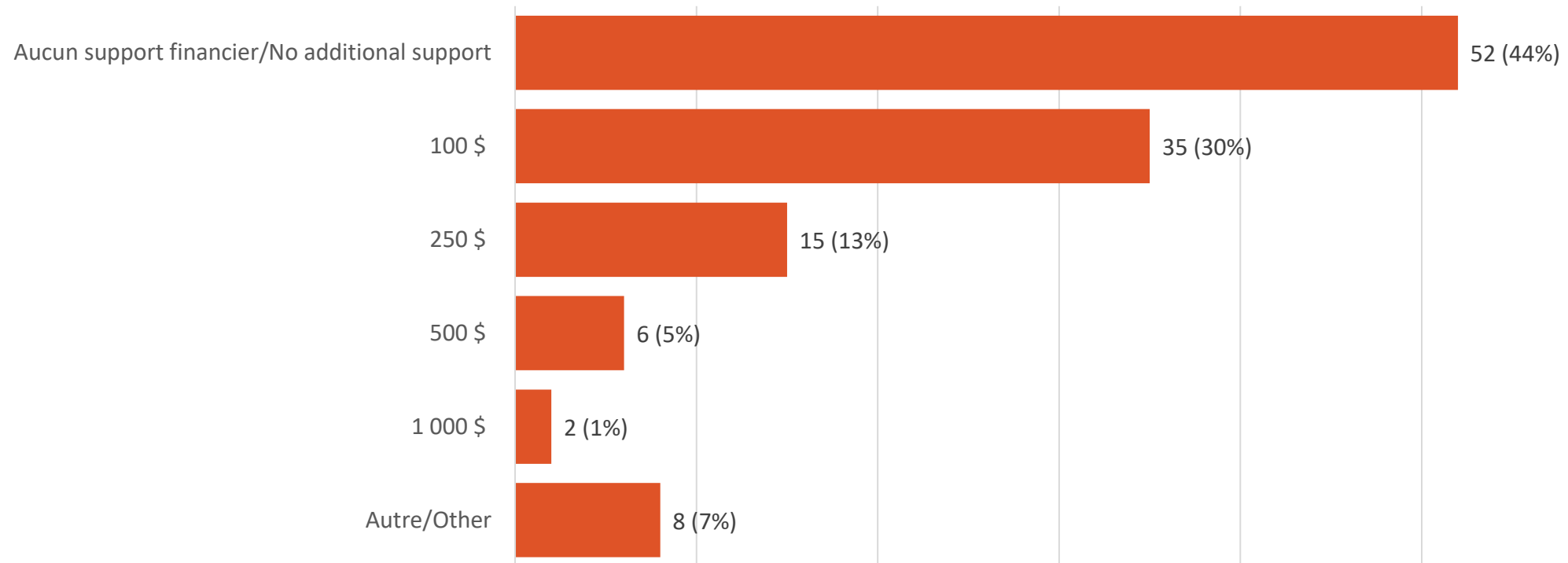
“The APOHOA board members are looking for various professionals to help them. Do you hold legal, civil engineering, architectural, environmental or urban planning expertise and are open to providing counsel over the next few months?”



Question #10

“Si nous devions procéder à une étude et un suivi nécessitant d'engager des experts de l'extérieur, seriez-vous prêt à contribuer au financement des démarches entreprises?”

“If it's decided to proceed with the help of external experts, are you open to providing additional financial support?”



Commentaires – Comments

"C'était un projet inévitable dans le contexte des montants investis dans la montagne. Dans le plan directeur il y a un gros volet d'activités qui je suis convaincu sera mis en place et c'est pour cette raison que j'ai choisi Owl's Head. Un projet modeste avec une belle qualité d'activité en lien avec la nature. "

"Pour s'assurer de la quiétude de notre site, faut-il imposer des règlements aux résidentes et restreindre les bruits de construction, de coupage de gazon et toutes sortes de travaux bruyants les fins de semaine? Sinon en restreindre les heures. Merci "

"Coupe des arbres sans considération des voisins Dynamitage et impact sur nos terrains Aucun respect de la propriété des autres Laisser les branches tombées sur nos voitures et nos terrains"

"Bonjour J'aimerais avoir des précisions au sujet de la plage. Je recevais une facture à chaque année pour l'accès et je n'en reçois plus ... Est-ce que je pourrais perdre mon droit d'accès à la plage ??? MERCI "

"La demande de plus en plus forte pour la location de chalets devrait être encadrée par des normes strictes et uniformes sur la montagne."

"craintes d'avoir 2 classes de propriétaires sur la montagne(de l'époque Korman et des nouveaux acheteurs avec accès aux services sur le lac). La monstruosité des quais, donne un air pitoyable à la plage et à l'air des tables de pique-nique."

"Avoir accès à plus de rack pour kayak et paddle. Merci de votre travail "

"excellente démarche! Merci pour vos efforts et le temps investi."

"Malheureusement, malgré les règlements, certains réussissent toujours à obtenir des passe-droits, à faire leur construction selon leurs objectifs personnels et monétaires. "

"Nous sommes préoccupés par la surpopulation à la plage, la difficulté d'accès pour les gens qui ne peuvent monter ou descendre la pente qui donne accès à la plage et nous nous interrogeons à savoir qui sont les personnes autorisées à utiliser la plage."

"Je fais confiance à DOH pour faire les choses selon les règles: c'est à leur avantage car il est plus facile de perdre sa réputation que de la gagner. Et avec tout l'argent investi au présent comme dans le futur, ils doivent être très vigilants pour maintenir et même améliorer leur réputation."

Commentaires – Comments

"Est-ce possible de savoir combien de résidents ont accès à la plage? Est-ce que les nouveaux résidents de Glaz 1, Glaz 2, et des nouvelles constructions sur Renard ont accès à la plage? Quel sera l'accès des membres du nouveau club à la Marina? Accès direct ou accès par la plage? Ce n'est pas très clair pour plusieurs anciens résidents. Merci à tous les membres de l'association pour votre excellent travail. "

"Même si il disent que c'est un soft resort l'ajout de toutes les unités ou résidences feront augmenter le nombre de personne et de circulation sur la montagne. Peut-être que ça n'attirera pas des touristes qui viendront pour une journée mais l'occupation de la montagne sera affecté ainsi que la tranquillité des lieux."

"Même après plusieurs lectures, le plan directeur de DOH n'est pas si simple à visualiser dans l'ensemble...A t'on pensé à la circulation automobile dans tout cela, considérant la densité, entre autre avec la location, la plage, etc. En plus, la pollution visuelle (ex: trop lumineux la nuit) et sonore, y a t'on réfléchi ???"

"Je suis aussi préoccupé par la densité du développement prévu et son impact sur la plage. Hormis quelques moments de l'été, sa taille n'est pas adaptée au nombre de résidences actuelles et prévues. Même constat pour le stationnement et le non-respect par les résidents des règlements municipaux. La vitesse des véhicules sur les rues et l'absence de dos d'ânes permanents sont des risques pour les jeunes familles, les piétons et les cyclistes. "

"Il est primordial d'assurer la pérennité de la montagne. Pour y arriver il doit y avoir des investissements majeurs et de la construction domiciliaire. Pour y arriver le nombre de résidences doit être augmenté."

"Je suis inquiet de la capacité de plage d'Accueillir tous les nouveaux résidents que vont amener les nouvelles constructions. "

"Bonjour, il ne faut pas perdre de vue que la municipalité a octroyé des permis de construction à ceux qui construisent ou sont en voie de construction. Donc s'il y a des résidents qui ne sont pas d'accord avec ce qui se bâtit il faudrait voir du côté de la municipalité. Je crois qu'il ne faut pas blâmer DOH puisqu'ils détiennent les documents requis pour poursuivre leur plan de développement."

"Je me questionne vraiment pourquoi les inquiétudes n'ont pas été soulevées lors de la présentation du plan? On s'est laissées endormir par les propos techniques. Manifestement, si on avait pu voir le ravage que ça amène, personne n'aurait laissé se produire ce projet. Vraiment excessif . Ça coûte cher à l'écologie et l'environnement ce projet pour 4 lots pour gens très très très riche. L'argent mène le monde? Je pense sérieusement qu'il y a pleins d'autres endroits sur la montagne déjà accessible pour la construction! Oui au développement , mais pas à ce prix! "

Commentaires – Comments

"Participation \$, fonction du type d'expertise et mandat d'une part. D'autre part, possible utilisation des agences gouvernementales ou autres indépendantes vouées à la protection de l'environnement et des droits citoyens."

"Je ne sais pas si l'APOHOA a un ou plusieurs représentants au conseil de ville ou au CCU, mais étant donné que les habitations se densifient sur la montagne, ce serait certainement favorable. Finalement, je pense que ce devrait être à la municipalité d'assumer les coûts des études et services en matière d'environnement et de conservation afin de préserver le fragile écosystème de la montagne."

"Si tous (ou une majorité des propriétaires) se réunissent et forme un plan de développement cohésif la Municipalité ainsi que DOH n'auront d'autre choix que de s'y conformer. Présentement il n'y a aucun contrôle sur l'harmonie du milieu pour les nouvelles constructions il faut y avoir des limites et règlement architecturaux, pas au plus fort la poche. Allez y faites une campagne de financement.....et si il faut engagez les experts requis. Félicitations pour votre initiative, c'est un vent de fraîcheur."

"Même si il disent que c'est un soft resort l'ajout de toutes les unités ou résidences feront augmenter le nombre de personne et de circulation sur la montagne. Peut-être que ça n'attireras pas des touristes qui viendront pour une journée mais l'occupation de la montagne sera affecté ainsi que la tranquillité des lieux."

"Je comprends qu'on doive développer le côté immobilier pour assurer la pérennité de la montagne mais je suis en désaccord avec la façon de le faire. De plus en plus, la montagne et son environnement perd de son côté champêtre et semble s'urbaniser. EX: Permettre la construction de tr gros chalets sur de tr petits terrains, ne fait aucun sens. La proximité des chalets est trop grande pour une zone rurale/campagnarde. On met trop d'accent sur certaines infrastructures mais pas assez sur la montagne(ski) elle même: ex : 6 Millions pour le chalet qui aurait pu attendre avec qq améliorations & 1,3 Marina mais, on nous enlève une partie d'une piste (ancienne chaise orange) avec un équipement non débrayable. Rare sont les montagnes ou on enlève du dénivelé skiable. Marina bc trop grosse /imposante et qui n'est absolument pas discrète vue du lac, empiètement trop près des pistes pour les nouveaux condos alors qu'on pourrait les construire plus en retrait, etc "

"Je crains surtout ce que la Municipalité permet en matière de normes d'architecture et distance minimale entre les bâtiments. Certaines nouvelles résidences me font douter du sérieux du comité d'urbanisme. Faisons d'Owl's Head un exemple de villégiature unique, mémorable, et de classe mondiale. Les projets sous Korman étaient plus inquiétants à mon avis. "

Commentaires – Comments

"D'une part nous sommes heureux de voir la montagne être "rafraîchie". Mais il commence à y avoir beaucoup de trafic (foule, voitures, personnes qui envahissent les pistes à toutes heures, sans grande politesse ni égard pour les autres, se stationnent partout, chiens sans laisse), beaucoup de constructions, plusieurs d'entre elles sont bigarrées, et comme aucun agrandissement du domaine skiable n'est prévu, on craint rapidement l'effet d'étouffement. Les files d'attente sont longues l'hiver, et la "Lake" a été gâchée, étant maintenant raccourcie et équipée d'une chaise non débrayable. Personnellement, nous envisageons quitter les abords de la montagne pendant qu'il en est encore temps, ce qui n'avait jamais été notre intention. Le charme de l'endroit se perd rapidement, les moments de quiétude sont devenus rares."

"Je ne sais pas si l'APOHOA a un ou plusieurs représentants au conseil de ville ou au CCU, mais étant donné que les habitations se densifient sur la montagne, ce serait certainement favorable. Finalement, je pense que ce devrait être à la municipalité d'assumer les coûts des études et services en matière d'environnement et de conservation afin de préserver le fragile écosystème de la montagne."

"Pour les chantiers actuels il est trop tard pour agir, what is done is done. Pour ce qui est de l'implantation des maisons et de leur style, la municipalité émet des permis donc ils sont aussi partie prenante. Pour le ruissellement le travail de sensibilisation avec DOH et le ministère de l'environnement aurait dû être fait bcp plus tôt. Il y a plusieurs ruisseaux sur la montagne qui ont été déviés ou enrochés depuis les 3 dernières années "

"Bonsoir, Plus spécifiquement, mon épouse et moi sommes très concernés par le développement en bas/bout de piste Panorama qui viendrait remplacer un grand terrain boisé par des condos et un terrain de stationnement. Ceci viendrait considérablement réduire la couverture forestière à proximité de notre domicile, une couverture forestière promise d'être préservée. Une missive plus détaillée vous sera envoyée à cet égard dans les semaines qui viennent."

"Dans tout projet de développement immobilier il y a des balises à respecter en ce qui concerne les bâtiments, le niveau de déboisement vs la dimension des terrains ou les marges de dégagement. Sur la cote de panorama, on dirait qu'après la vente de ces terrains, personnes n'ont pris soin de regarder les plans en détails et l'impact sur les bâtiments déjà en place avant d'autoriser à construire. Certaines residences perdront de la valeur. On a l'impression qu'on autorise de construire une maison de 5000pc sur des terrains de 10000pc. Ça déguise vraiment la vue de ceux en amont. La ville est à blâmer ici. Pas OH. "

Commentaires – Comments

"Je trouve que le questionnaire est biaisé et semble vouloir critiquer DOH."

"Ce sondage est tendancieux. Il a été construit pour susciter les réponses que le conseil veut recevoir. Ce n'est pas de bonne foi..."

"Je me méfie de la couverture médiatique alimentée par le MCI. Je vous avoue que j'ai toujours été fière de faire partie de l'APOHOA mais je trouve que depuis l'arrivée de certaines personnes au conseil, tout est maintenant basé sur des critiques et du chialage. Et ceci ne représente nullement la majorité silencieuse, qui le restera d'ailleurs. Peu importe le résultat du sondage, l'APOHOA continuera sa croisade contre DOH malgré tous les efforts que ces derniers déploieront pour satisfaire vos exigences. Une question, est-ce que tous les membres de votre conseil verront les commentaires émis ou s'il y a un contrôle de l'information? Tendez l'oreille sur les commentaires de vos membres « silencieux » sur la nouvelle gestion de l'APOHOA. Et n'oubliez pas, sans le développement immobilier il n'y aura plus de saison de ski. Fini la montagne!"

"This questionnaire is biased and is looking for desired answers. The board should be more objective."

"I believe that there should be some rules regarding the appearance of the structures that are built, especially with respect to trying to keep some consistency in the area. I'm also concerned about diversion of natural streams and the number of trees that are cleared from the lots. Replanting rules should be imposed. I also think that the size of a building should be limited by the lot size to allow for ample space between structures and avoid crowding. The traffic on Panorama has increased significantly, the trucks exceed the speed limit and often (very often!) do not stop at the stop signs. They are a danger to the people and animals in the area."

"The size of the new "houses" is ridiculous—MUCH too big. New owners find a beautiful spot to come and immediately ruin it with overdevelopment. A previous board was ousted because of personal interest in building when alternatives were offered but ignored. Efforts were made in 2014 to draw attention to the rare beauty of OH7 and NO_ONE stepped forward to help so inaction pays off for developers. We are too late. The town wants the money for their OWN projects while our roads suffer and will be impassable soon. I quote the mayor " We are VERY friendly to construction right now". It is very hard to attend town meetings so they do what they want and keep counting the money coming in. Development is fine but WITH limits PLEASE. Our Roads need redoing and the huge trucks make it worse. Thank you. "

Commentaires – Comments

"Main concern is access to the marina (mentionned above)"

"This should be the responsibility of the municipal council."

"I believe there should be building site rules such as: exterior colours, exterior materials, mandatory tree planting to replace trees cut down"

"As per usual the excessive speed of car vehicles along Chemin Erabilliere & the intersection of Panaroma in both directions. What is the reason that speed bumps cannot be installed? "

"This questionnaire is biased and is looking for desired answers. The board should be more objective."

"I am happy to see this survey. I hope you have a lot of response. Very concerned about the Panorama project as I understand it could get started this spring/summer. Want to ensure it is reviewed before it is too late. "

"Let's see what the costs are before committing any dollar value"

"In fact residents via previous versions of APOHOA agreed to be taxed for the addition of paved roads and water-sewer services. The roads are deteriorating, and the municipality apparently has OK'd proliferation of septic tanks throughout the mountain. (Wells too? What's happening to fire hydrants, water testing and treatment services?) Owl's Head residents need clear, DOH-independent representation on Potton municipal government. DOH has different objectives, should not de-facto represent Owl's Head residents. On the MRC as well. Some Memphremagog waterfront owners are noticing a large increase in large power boats on the Lake. In this regard, it is interesting to note that APOHOA's beautiful Owl's Head Calendar does not show the OH Marina, rather sailboats at Knowlton Landing. DOH specifications for the marina builder specifically stated 'power boats only'. An APOHOA member who had a sailboat moored in the old marina moved away. One sailboat accommodated. "

Résumé des commentaires reçus

Overview of comments received

Les tendances présentées reflètent les réponses reçues en commentaire et ne correspondent pas nécessairement aux résultats du sondage.

Une majorité des commentaires comprennent le besoin du développement résidentiel, mais constatent que la vision de « soft-resort » n'est pas respectée

Manque de surveillance et de leadership par la municipalité

Plusieurs inquiétudes concernant la plage (perte d'accès, risque de surpopulation)

Achalandage accru sur les pistes de ski, le développement d'un nouveau domaine skiable devrait être priorisé

Craintes sur la sécurité routière et la qualité de vie des résidents (quiétude, déforestation, densité des constructions)

Le recours à des experts externes est intéressant, mais n'est pas du ressort de l'APOHOA

The trends summarized below reflect the comments received and do not always correlate with the results of the survey.

The majority of comments acknowledge the need for residential development but feel the promised soft-resort vision has been lost

Municipality oversight and leadership is lacking

Many voiced concerns over the risk of overcrowding at the beach and potentially losing access to it

With the increasing number of skiers, increasing the skiing domain should be prioritized

Concerns over road safety and overall quality of life were raised (noise, deforestation, construction density)

Seeking external expert help is interesting but is not of the responsibility of the APOHOA

Merci ! Thank You !

Le conseil d'administration de l'APOHOA tient à remercier tous les membres qui ont pris le temps de compléter ce sondage. Nous tenions à obtenir vos opinions et commentaires afin de nous assurer de bien représenter vos intérêts. Nous continuerons de travailler étroitement avec DOH et la municipalité afin de maintenir une qualité de vie idéale sur la montagne. Les résultats de ce sondage seront partagés avec les différentes parties prenantes. Nous vous garderons informés de tout développement par courriel.

The APOHOA's board would like to thank all residents that took time to complete the survey. It's crucial for us to know how residents feel in order to best represent your interests. We'll continue to work with DOH and the municipality to maintain the great quality of life the mountain offers. As such, the results of this survey will be shared with the mountain's various stakeholders. We'll keep you informed of all new developments by email.

www.apohoa.org

APOHOA
Association des Propriétaires de
Owl's Head Owners Association

info@apohoa.org