

PROCÈS-VERBAL

Assemblée générale de l'Association des propriétaires de Owl's Head Owners Association (APOHOA) tenue à la cafétéria de O.H le 29 décembre 2024, à 17 h 00

DOCUMENTS REMIS AUX PARTICIPANTS par voie électronique :

1. Ordre du jour
 2. Procès-verbal de l'assemblée du 28 décembre 2023
-

1. OUVERTURE DE L'ASSEMBLÉE

Marie-Élaine Hvizdak, présidente de l'Association, souhaite la bienvenue à tous les membres, ouvre l'assemblée à 17h02 et agit comme présidente d'assemblée.

Jeanne Marie Lefebvre agit à titre de secrétaire.

L'assemblée ayant été régulièrement convoquée, Marie-Élaine Hvizdak constate le quorum (28 participants ayant payé leur adhésion au jour de l'assemblée) et déclare l'assemblée ouverte.

La nomination du président de l'assemblée et du secrétaire de l'assemblée est proposée par Denis Rousseau et appuyée par Jean-François Houle.

2. LECTURE ET ADOPTION DE L'ORDRE DU JOUR

Marie-Élaine Hvizdak fait la lecture de l'ordre du jour.

Sur une proposition de Monique Racette, dûment faite et appuyée par Mourad Lfarouk, il est unanimement résolu d'adopter l'ordre du jour tel que proposé.

3. ADOPTION DU PROCÈS-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DU 28 décembre 2023

Les participants ayant pris connaissance du procès-verbal en amont de l'assemblée du 28 décembre 2023, lors de sa réception par voie électronique, il est décidé de ne pas en faire la lecture verbale.

Sur une proposition de Erhard Roy, dûment faite et appuyée par Eric Brider, il est unanimement résolu d'adopter le procès-verbal tel que libellé.

4. PRÉSENTATION & DISCUSSION AVEC M. PIERRE BOURDAGES

Questions à P. Bourdages :

Possibilité de promener les chiens sur le golf dans les sentiers de raquettes : Non, les chiens n'étant pas permis au golf en été, il ne peut y avoir une réglementation différente pour l'hiver. Dans d'autres stations, la présence de chiens a causé des accidents avec les skieurs de fond. M. Bourdages suggère aux propriétaires de chiens de se promener dans les sentiers à droite de la piste Shady Lady ou sur les sentiers de randonnée côté lac. Il est préférable de se promener en raquettes sur les sentiers de randonnée alpine afin de ne pas les endommager.

Serait-il possible de damer complètement la piste Chouette, comme dans le passé ? : Oui, cela a été fait dans le passé. Une section de la piste est en neige naturelle. Tant qu'il n'y a pas assez de neige naturelle, il n'est pas possible de damer cette portion, mais dès qu'il y aura suffisamment de neige, le damage sera possible.

DOH is making snow on ¾ of the width of a lot of ski trails. Would it be possible to make snow on the entire surface of the ski trails? If we take the example of La Chouette, it is a very wide trail: 45 m wide when an average trail is roughly 25 m wide. DOH's strategy for the Christmas holiday was to open as many runs as possible. If DOH had covered La Chouette entirely, they wouldn't have had time to prepare other runs. It's a choice. It is also fun for the kids to ski on areas which are not groomed.

Serait-il possible d'envisager un parc à chiens ? Non, DOH n'envisage pas d'avoir un parc à chiens et ce n'est pas dans leur vocation. Un parc à chiens nécessite beaucoup d'entretien et le fait d'avoir un parc ne règlera pas le problème de voir des chiens en liberté, notamment en début de journée.

Plans futurs de fabrication de neige, compte tenu du réchauffement climatique : 60% du domaine skiable est actuellement ouvert, malgré 3 vagues de réchauffement depuis la mi-novembre. En effet, DOH n'a pas pu ouvrir la piste Panorama dès le début, mais les investissements importants en équipement ont permis de l'ouvrir pour le 26 décembre. La montagne possède maintenant 311 canons à neige et a une capacité de pouvoir faire fonctionner 130 canons simultanément. Les canons permanents ne sont pas forcément une bonne stratégie car les pistes ont des largeurs différentes. La montagne a 7 ventilateurs, chacun remplaçant 3 canons et elle a investi dans un très gros ventilateur qui remplace 5 canons. Ces ventilateurs sont aussi plus performants à des températures marginales (zéro et plus).

Gestion de l'équilibre entre le développement de la montagne et le nombre de skieurs : aucun problème d'équilibre pour le moment : la montagne est bien en dessous du seuil du nombre de skieurs qu'elle peut prendre. Il y aura un contrôle d'achalandage dans le futur selon la vitesse de développement de la montagne. Pour le moment, elle a encore besoin de se faire connaître.

DOH réfléchit (stade très embryonnaire) à développer un peu plus le secteur du côté de la chaise bleue et ajouter quelques tronçons de sentiers dans les sous-bois.

Avec toutes les nouvelles propriétés, comment gérer l'utilisation de la plage et du club du Lac ?

À date, tous les propriétaires des projets immobiliers ont eu accès à la plage et au Club du Lac, mais les futurs résidents du projet de l'Érablière n'auront pas accès à la plage ni au club actuel. D'autre part, un rééquilibrage a eu lieu naturellement après la pandémie, période durant laquelle les résidents ne voyageaient plus. Ils sont maintenant moins nombreux à utiliser la plage et le Club.

Il y a eu également une diversification au niveau des activités proposées qui entraîne moins de monde à la plage.

Toutes les unités construites par DOH jusqu'à présent ont-elles été vendues ? : Oui, à date, tout a été vendu.

Présentation de P. Bourdages

Dans le domaine récréatif

Dans le domaine récréatif, le fait de conserver certaines pistes non encore ouvertes constitue une stratégie permettant de les ouvrir dès l'arrivée d'une vague de froid. Cela permet de minimiser la fabrication de neige grâce à l'augmentation de la capacité et de la rapidité d'enneigement.

DOH a investi l'an dernier dans une dameuse équipée d'un profondimètre : permet de savoir s'il y a suffisamment de couverture ou non. DOH devra par exemple réenneiger Lily's Leap et Colorado et prévoit d'avoir terminé la fabrication de neige vers les 15 à 20 janvier.

Rappel : L'eau du lac pour la fabrication de neige retourne en quasi-totalité au lac : 90% retourne directement, 5% par percolation et 5% est évaporé.

Plusieurs pistes (Lower Standard, Panorama, Chouette...) font plus de 25m de large. L'objectif sur ces pistes est de rester sécuritaire, tout en gardant une bande de neige naturelle sur le côté.

Développement durable

DOH a reçu la certification Eco-Cert il y a 2 mois, entre aussi en janvier dans une cohorte pour accéder au label de tourisme durable et fait partie de l'étude Ouranos sur l'impact des changements climatiques au QC : il sera encore possible de skier au QC dans 70 ans !

Dans le domaine immobilier/projet de villégiature

Au total, le Plan directeur prévoyait la construction de 496 unités. À ce jour, tout ce qui avait été projeté n'a pas été réalisé tel que prévu. Le total demeurera sensiblement le même, mais réparti différemment.

Projet Le Boisé

Construction d'un total de 42 unités (au lieu de 75 dans le PD) en 3 phases. La phase 1 qui débute au printemps 2025 prévoit 3 bâtiments de 3 unités chaque. Le projet prévoit une meilleure intégration au site que le projet initial (maisons en rangées au lieu de condos), avec un style montagnard et des coloris se fondant dans la nature.

DOH utilisera la certification Novoclimat faisant appel à une économie circulaire : conteneurs spécifiques par type de matériaux afin de pouvoir recycler 85 à 90% des matériaux.

Il y aura une bande riveraine de 15m de large tout autour du Boisé et DOH prévoit de ne déboiser qu'environ 40% de la surface totale du secteur. Par contre, on est dans un lieu où la forêt est « surmature ».

Secteur avec une pente de 10% : peu de dynamitage nécessaire et les véhicules pourront être stationnés sous les balcons ou dans des stationnements végétalisés.

5. RAPPORT FINANCIER

Éric Duval, trésorier de l'APOHOA, présente le rapport financier de l'Association, dont le solde à fin 2023 était de \$10.495,96 et qui a un solde à la fin de 2024 de \$13.454,62. Les revenus pour l'année 2024 ont totalisé \$3904 et les dépenses déboursées un total de \$1692, sachant que la soirée « ciel étoilé » n'a coûté que \$743.

Nous avons donc un solde positif pour 2024 de \$ 2212.

Éric présente un budget équilibré pour 2025 (\$3900 de revenus pour \$3900 de dépenses), basé sur la prévision d'atteindre 130 cotisations de membres à 30\$ chaque et des dépenses de \$2000 pour les activités sociales à venir.

Pour le rapport financier complet, veuillez consultez le site web de l'APOHOA : <https://www.apohoa.org/assemblee-generale>

Suite à cette présentation, sur une proposition de Danièle Mélançon, dûment faite et appuyée par Alexandre Provencher, il est unanimement résolu d'adopter le rapport financier pour l'exercice 2024 tel que présenté.

6. RAPPORT D'ACTIVITÉ

Marie-Élaine Hvizdak : présentation du rapport d'activité en remerciant son équipe qui s'est réunie 15 fois dans l'année. Hausse du nombre de membres en 2024 (130) par rapport à 2022 (108) et implantation en 2024 du renouvellement automatique des cotisations.

Benjamin Tanguay : implication de l'APOHOA dans le **Comité de Bon Voisinage** (volets récréatif, immobilier, environnemental couverts par P. Bourdages auparavant + dossiers municipaux).

Andrea Wolff : implication dans le **comité architectural et le CCU**. Dans les 2 comités, préoccupations 2024 identiques à celles de 2023 : contrôler le déboisement, les règlements municipaux en vigueur permissifs en ce qui concerne la couverture du site, la taille des bâtiments et l'aménagement de zone tampon de 15m de large. À noter que le guide architectural de DOH est plus sévère que les recommandations faites par le CCU.

Jeanne Marie Lefebvre : **sécurité et signalisation routière**; le projet-pilote mis en place par la municipalité & DOH est terminé, donc le service de la voirie de Potton ne prévoit plus de consulter l'APOHOA quant à l'emplacement des dos d'ânes lors de leur réinstallation. De nouveaux dos d'ânes plus larges et plus plats, (adaptés au passage de véhicules électriques) seront installés au printemps prochain.

Marie-Élaine Hvizdak : l'implication citoyenne de l'APOHOA : Hoot et paniers de Noël, la corvée des sentiers et un entretien samedi-causerie à la montagne avec le maire Bruno Côté.

Michel Gagnon : **volet événementiel** : succès de la soirée BBQ/observation du ciel étoilé avec des astronomes du club de Sherbrooke. Cette soirée a fait réaliser comme les lumières extérieures nocturnes pouvaient être une forme de pollution pour tous et une nuisance pour la faune locale.

Benjamin Tanguay : fonctionnement de l'évaluation municipale et complexité ou incohérence dans les évaluations, en partie due à un faible nombre de transactions immobilières.

Marie-Élaine Hvizdak : **objectifs 2025 de l'APOHOA** : poursuivre la démarche de la soirée « ciel étoilé » - gestion des matières résiduelles - contrôler les irritants tels que la poussière, le bruit, le trafic près des chantiers...- informer en vue des élections municipales - renforcer les liens avec la communauté de Mansonville et préserver l'esprit de Owl's Head.

Pour le rapport d'activité complet, veuillez consultez le site web de l'APOHOA : <https://www.apohoa.org/assemblee-generale>

7. ÉLECTION DES ADMINISTRATEURS 2024

Personne ne s'étant présenté comme candidats aux élections de 3 postes d'administrateurs, Marie-Élaine Hvizdak indique que les administrateurs déjà en place, **Marie-Élaine Hvizdak, présidente, Benjamin Tanguay, vice-président & Éric Duval, trésorier** acceptent de continuer à représenter les membres de l'APOHOA pour un autre mandat de 2 années.

Sur une proposition de Lucie Maurer, dûment faite et appuyée par Christian Charbonneau, les 3 membres en place sont unanimement élus par acclamation.

8. RÉPONSES DE MR. BRUNO CÔTÉ AUX QUESTIONS DE NOS MEMBRES

Un grand merci à Mr. Le maire du Canton de Potton, Bruno Côté, d'avoir accepté l'invitation de l'APOHOA et répondu à toutes les questions qui lui avaient été envoyées à l'avance.

Serait-il possible d'installer un dos d'âne sur le Ch. Panorama entre Des Chevreuils et de l'Érablière ? Le projet-pilote a duré 3 ans et à chaque année les dos d'ânes ont changé de place. L'APOHOA ne sera pas consultée, mais la ville est ouverte à des commentaires.

Réfection du ch. Des Chevreuils : les subventions gouvernementales de 730.000\$ demandées par la ville ont été refusées l'an dernier. La municipalité a réappliqué pour 2025, mais la demande a encore une fois été refusée en décembre dernier. Les coffres sont vides.

Où en est le projet de pistes de vélo/gravel entre le golf et Mansonville? : le travail d'acquisition des terrains cédés par DOH à la ville est quasiment complété. La ville a reçu juste avant Noël \$½ million de subventions pour réaliser la suite du projet.

Gestion des matières résiduelles : Nationalisation du programme de recyclage depuis le 1^{er} janvier 2025. Potton avait encore une année de possible avec son fournisseur actuel et a résigné pour 2025. Pour l'an prochain, c'est la compagnie Eco Entreprises Québec qui s'adresse aux MRC et non aux municipalités et négocie avec des entrepreneurs. Ils vont découvrir les lieux en 2025 et devoir s'adapter aux obstacles locaux. La municipalité n'a aucun contrôle, y compris sur le remplacement des bacs. Va-t-on retourner vers des points de chute, plutôt que des bacs ? Il y a beaucoup d'incertitudes.

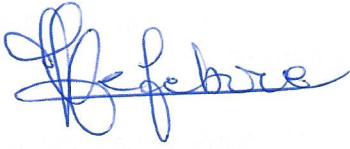
Pourquoi Potton aura-t-il sa propre patrouille nautique l'été prochain et comment ceci fonctionnera-t-il? Auparavant La MRC avait créé une patrouille nautique avec sa propre réglementation. Avec la quantité d'embarcations sur le lac, les services rendus par cette patrouille se sont dégradés dans le secteur Sud et Potton a mis des réserves il y a 2 ans (bouées du secteur non encore installées au 1^{er} août 2023). La MRC a décidé de mettre fin au service. Or, il y a eu plus d'un million de visites sur le lac l'été dernier. Tous les maires du secteur Sud ont décidé qu'il leur fallait une patrouille. Potton, la plus grande des municipalités en termes de terrain, s'est vue mise en charge de la création de cette patrouille et de la révision de la réglementation et a signé une entente avec les municipalités de Ogden et le Canton de Stanstead qui payeront leur quote-part pour la gestion de cette patrouille. Les municipalités du Sud du lac reprennent donc le contrôle de leur secteur.

Le comité de location à court terme (c.t.) existe-t-il encore? Le gouvernement a revu la réglementation pour la location c.t dans les résidences principales. Potton a mis en place une nouvelle réglementation pour les résidences secondaires depuis l'été 2024. Cette réglementation établit quelles nouvelles licences CITQ (rattachées au bâtiment et non au propriétaire) peuvent être attribuées dans le secteur village et le secteur O.H. Le comité existe et se réunira encore. Il a maintenant pour but de gérer les petits problèmes, tels que la gestion des bacs pour des établissements considérés dorénavant comme 2 unités et non plus une.

Pouvez-vous faire un bref portrait de Mansonville? Pas possible de faire un portrait par rapport aux nombre d'élèves dans les établissements scolaires. Cela fluctue à la hausse ou à la baisse à chaque année. Roulement des habitants mais beaucoup de nouveaux résidents. Du côté de la participation aux camps d'été, les inscriptions sont nettement à la hausse. Dans le village, l'enjeu majeur reste le manque de restauration. La municipalité a reçu une demande pour la création d'un restaurant de 50 places au centre du village et espère que le projet verra le jour.

8. LEVÉE DE L'ASSEMBLÉE

Sur une proposition de **Alexandre Bouchard**, dûment faite et appuyée par **Mourad Lfarouk**, il est unanimement résolu de lever l'assemblée à 18h50.



Jeanne Marie Lefebvre
Secrétaire