

ASSOCIATION DES PROPRIÉTAIRES DU LAC CLAIR

COMITÉ DE GESTION

Compte-rendu d'une réunion du comité de gestion de l'Association des propriétaires du Lac Clair tenue au « Grand chalet – Lac Clair » le 24 octobre 2004 à 9 :00 heures.

Personnes présentes : Jean Boudreault
 Yves Descôteaux
 Sébastien Hamel
 Christiane Laliberté
 Pierre Lamy
 Serge Olivier
 André Plante
 Réjean Thellend

Personnes absentes : Monique Larue
 Germain Couture

1. Acceptation de l'ordre du jour et nomination d'un secrétaire

L'ordre du jour est accepté tel que soumis et Sébastien Hamel agira à titre de secrétaire de la réunion.

2. Acceptation du compte-rendu de la réunion du 17 juillet 2004

Le compte-rendu de la réunion du 17 juillet 2004 est accepté tel que soumis.

3. Correspondance reçue

a) Lettre de Pierre Bouchard

Le comité prend note des commentaires de Pierre Bouchard. Il existe une règle non-écrite à savoir que lors d'activités de pêche, les invités doivent être accompagnés par un propriétaire. Ce dernier transfère, le cas échéant, ses obligations aux personnes locataires de son chalet. Le « quota » de pêche s'appliquant par chalet, les personnes ayant accès doivent le respecter. Toute la problématique de la pêche sera revue et discutée lors de la prochaine rencontre des propriétaires en juin prochain. De plus, le comité se questionne sur la location de chalet sur une période de plus d'un mois et l'interdiction d'activités de nature commerciale et il conclut qu'il y aura lieu d'approfondir le sujet.

- b) Lettres de la Municipalité de Sainte-Christine et de la firme CGI – Installations septiques non-conformes.

Réjean Thellend fait état des lettres transmises par la municipalité de Sainte-Christine et la firme CGI à 3 propriétaires relativement à des installations septiques non-conformes. Le comité en prend note. Le suivi de ce dossier sera fait au printemps prochain.

4. Suivi de la rencontre du 17 juillet 2004

- a) Analyse des recettes et des déboursés pour 2004-2005

Serge Olivier dépose un projet de recettes et déboursés pour 2004-2005 et le commente. Il est constaté que ces prévisions constituent une base réaliste.

- b) Utilisation d'un spécialiste pour la supervision des installations septiques

Certains propriétaires, selon l'information disponible, ne se conformeraient pas à cette exigence inscrite aux règlements généraux. À cet égard, la Société devrait être plus vigilante sur son application. Une lettre « de rappel » sera transmise aux propriétaires avec les états de compte. Les Villes devraient également être sensibilisées à l'existence de cette obligation faite aux propriétaires.

- c) Finalisation de la route

Selon Pierre Lamy, les travaux afférents au dernier tronçon de route seraient complétés au printemps et les glissières de sécurité rencontrent les normes du ministère des Transports du Québec.

Demande est faite à la Société, d'une part, de corriger les « ventres de bœuf » présents à plusieurs endroits, notamment en front des terrains 5.0 et 5.1 et d'autre part, d'ajouter du gravier sur le tronçon de route contigu aux terrains 50 à 53.

- d) Installation des panneaux identifiant les adresses civiles à l'entrée du lac

Selon Pierre Lamy, l'installation des panneaux mentionnés en titre relève des municipalités. Un rappel écrit sera fait auprès de celles-ci par la Société avec mention d'un échéancier de réalisation, copie de la correspondance sera remise au regroupement des propriétaires.

La Société proposera à M. Douville de remplacer les panneaux existants « chemin étroit ». La Société verra à faire enlever les pancartes sur les poteaux (notamment près de M. Pelchat) identifiant des sous-traitants (gouttières, puits, etc.).

e) Soumissions sur la barrière électrique

Jean Boudreault commente la soumission déposée par Logic-Contrôle Inc. relativement à la barrière électrique. Selon Pierre Lamy, une telle proposition offre « peu de sécurité ». Dans l'éventualité de son installation, la Société ne sera pas responsable des dommages ultérieurs et n'acquittera pas les frais d'entretien liés à des bris. La Société offre de défrayer une somme de 6 000,00 \$, le solde étant assumé par les propriétaires ainsi que les frais d'entretien. Réjean Thellend mentionne qu'il n'a pas l'autorité pour engager les propriétaires quant à des déboursés pour ladite barrière et que ceux-ci devront lui donner un mandat à cet égard.

f) Site Internet

Réjean Thellend mentionne que les coûts annuels d'hébergement du site sont de 120,00 \$. Il est convenu que l'Association des propriétaires défrayera le montant.

g) Responsabilités au sein du Regroupement des propriétaires

Réjean Thellend souligne le départ de Ronald Clark et de Michel Ferland ainsi que la création du poste de vice-président qui sera occupé par Jean Boudreault.

Réjean Thellend indique en outre que 2 comités seront créés et que leur composition est la suivante :

- Environnement et qualité de vie :
 - Roger Bélanger
 - Jean Boudreault
 - Sébastien Hamel, responsable
 - Serge Olivier

- Infrastructure et sécurité :
 - Jean Boudreault
 - Germain Couture
 - Roger Perreault
 - André Plante, responsable

h) Interventions de la Société à l'égard du respect des règlements généraux

La procédure suivante est convenue quant au traitement des plaintes :

- Le gardien a l'obligation d'intervenir « sur le champ » dès qu'il constate une situation dérogatoire afin de faire respecter les règlements généraux;
- Relativement à des situations nécessitant une intervention à plus long terme, les plaintes doivent être acheminées à la Société et à Réjean Thellend;
- La Société transmettra un avis écrit en conformité des règlements généraux si la situation le requiert;
- Les plaintes devraient être consignées dans un registre;
- Les municipalités devraient être impliquées quant aux dispositions des règlements généraux applicables à la bande riveraine.

5. Suivi de l'assemblée générale du 13 juin 2004

a) Zone tampon

Il est constaté que l'identification des limites des « zones tampons » de 10 mètres et de 20 mètres n'a pas été systématiquement faite sur les terrains vendus depuis le 13 juin 2004. Pierre Lamy mentionne que cette identification sera complétée au printemps prochain.

b) Aménagement de l'entrée du lac

Pierre Lamy souligne que ces travaux seront réalisés au printemps prochain. Jean Boudreault réfère à l'avis technique relatif au barrage qui prescrit l'aménagement d'un remblai d'une hauteur de 24 à 30 pouces pour assurer la pérennité. Il y a donc lieu, à son avis, de réaliser les travaux conjointement. Pierre Lamy indique qu'une demande d'autorisation a été déposée au ministère de l'Environnement quant à la réparation du barrage; il effectuera un suivi auprès de M. Desaulniers. Il est convenu de transmettre copie des plans (aménagement de l'entrée et réparation du barrage) au regroupement.

c) Futurs développements du lac

Réjean Thellend exprime les préoccupations des propriétaires quant au développement de terrains en « double ligne » et à l'accès au lac que la Société confèrera à ces propriétaires. Serge Olivier souligne que les propriétaires, réunis en assemblée générale, sont d'avis que le fait de développer de tels terrains va à l'encontre des représentations qui leur ont été faites (lors de l'acquisition de leurs terrains). Selon Yves Descôteaux, la Société veut développer des terrains en « double ligne » pour rentabiliser les infrastructures. La Société leur donnera accès au lac à raison de 2-3 propriétaires par quai. Le nombre de ces terrains n'est pas à jour identifié.

6. Rapport de la firme Excepp sur la gestion intégrée du phosphore à l'échelle du bassin versant

Sylvain Arsenault présente le rapport mentionné en titre et répond aux questions des personnes présentes. Ces derniers constatent que le rapport est bien documenté et s'en déclarent satisfaits. Il est constaté que la situation est préoccupante dans la mesure où la qualité des eaux du lac est menacée par le développement projeté. Il est convenu de documenter les systèmes à fosses étanches et d'identifier les moyens permettant de limiter l'émission de phosphores.

7. Dossier technique sur la protection des terrains résiduels

Jean Boudreault fait état des démarches visant à assurer la protection de certains terrains. (Conservation de la nature) Le comité constate que la Société n'a pas encore considéré ni même analysé cette possibilité qui a été présentée au printemps 2004. Il demande donc à la Société de tenir une rencontre pour convenir d'une base de discussions. Yves Descôteaux vérifiera auprès de ses partenaires l'intérêt de la Société à cet égard et communiquera avec Jean Boudreault.

8. Les autres sujets inscrits à l'ordre du jour sont reportés à la prochaine réunion. Ces derniers porteront sur les sujets suivants :

- Sentier des cascades et accès au belvédère;
- Poussière des chemins;
- Éclairage;
- Roulottes;
- Application des règlements généraux par la société.

La réunion est levée à 12 h. 45.

Sébastien Hamel, secrétaire