

Comité de gestion de l'Association des propriétaires du Lac Clair

Rencontre tenue le 7 mars 2004 à 9h.30, Lac Clair, chez Réjean Thellend.

Présences :

Sont présents : Yves Descôteaux, Christiane Poulin, Pierre Lamy, Serge Olivier, Roger Perrault, Réjean Thellend, Germain Couture et Sébastien Hamel.

Monique Larue est absente. M. Michel Ferland est invité à participer.

1. Acceptation de l'ordre du jour

L'ordre du jour est présenté et accepté à l'unanimité.

2. Adoption du procès verbal de la réunion du 15 octobre 2003

Le procès verbal est accepté à l'unanimité.

3. Points de suivi découlant de l'Assemblée générale spéciale du Regroupement des propriétaires tenue le 18 octobre 2003.

3.1 Recommandations sur les règlements généraux concernant les propriétés vendues par la Société d'aménagement du Lac Clair inc.

Les représentants de la Société au comité de gestion se disent favorable aux ajouts suggérés aux règlements sous réserve de les présenter pour approbation aux actionnaires de la Société. Ces ajouts sont les suivants :

- Interdiction d'installer des piscines et des spas.
- Interdiction d'installer des pelouses.
- Réintroduction de la notion de puissance électrique maximale par embarcation jusqu'à 74 lbs de poussée (5 HP).
- Interdiction de circuler avec des VTT et des motoneiges sur le lac en hiver.
- Interdiction d'implanter et d'exploiter des commerces de nature récréo-touristique.

3.2 Contrôle des installations sanitaires.

Obligation d'une étude de sol pour déterminer le type d'installation septique le mieux adapté aux caractéristiques de chaque terrain (ajout aux règlements).

- Après discussions, tous les membres se disent d'accord pour ajouter un règlement lequel stipulera que :

L'obligation d'une étude de sol peut être exemptée si l'installation sanitaire retenue est de norme supérieur du type « écoflo » ou « bio B » (filtre à base de tourbe). Il est à noter que le coût d'un champ conventionnel incluant une étude de sol est estimé approximativement à 4 000 \$. Le coût d'une installation Bio B est 4 500 \$ et cet

appareil et son entretien sont garantis à vie moyennant quelque 150 \$ par année. L'écoflo coûte 7 500 \$ et comporte une garantie moins étendue.

- Toutefois, en présence de ruisseaux, de terrains humides et source d'eau l'étude devient obligatoire, peu importe le type d'installation sanitaire. Les représentants de la Société se disent d'accord sous réserve de l'approbation par les actionnaires de la Société.

Lettre cosignée par le Société et le Regroupement des propriétaires à la municipalité de Ste-Christine.

Il est convenu que M. Sébastien Hamel et M. Pierre Lamy rencontreront les représentants de la municipalité pour donner suite à la lettre dans laquelle on parle de correctifs à des installations sanitaires non-conformes présentes au lac et des mesures préventives pour que cela ne se reproduise pas.

3.3 Zones tampon.

Après discussions, les représentants de la Société se disent d'accord à identifier les zones tampon (15 mètres et 10 mètres) sur les terrains non encore vendus. Par ailleurs, après insistance des membres propriétaires, ils verront, après consultations auprès des autres actionnaires, ce qu'ils peuvent faire pour les terrains récemment vendus et non encore construits.

3.4 Projets de développement de la Société.

Avant de débiter la discussion, M Pierre Lamy s'empresse de préciser que les propriétaires n'ont pas à dicter à la Société comment elle doit développer son projet.

Tous conviennent de cet état de fait mais il est de l'obligation du comité de voir à la sauvegarde des intérêts des propriétaires qui sont inquiets face à tout développement qui viendrait ou pourrait modifier le concept écologique qui leur a été vendu. La protection de l'environnement, la paix, la beauté et le maintien de la valeur des investissements sont des valeurs auxquelles tous les propriétaires adhèrent et veulent protéger, d'où l'importance d'avoir l'information concernant les développements futurs et l'importance voire l'obligation de la Société d'être transparente.

Les projets discutés sont ceux concernant le Lac Long, au pied de la montagne et les terrains non riverains. Les représentants de la Société ont peu de choses à dire prétextant que ces projets sont tous à des stades d'étude très préliminaires. Du côté des propriétaires, ces derniers sont préoccupés par la construction d'une route qui donnerait accès à des propriétés au pied de la montagne et l'accès au lac pour les propriétaires non riverains. Ces projets devront rencontrer des critères beaucoup plus élevés que les simples normes exigées par l'environnement, la sécurité routière et les normes de construction des routes. Le concept écologique vendu aux propriétaires et certaines promesses non contractuelles faites à des propriétaires lors de la vente devront être respectées.

3.5 États des routes

Il est proposé de retenir les services d'un expert en construction de route. Les sociétaires ne voient pas la nécessité de recourir à un tel service. Les représentants des propriétaires insistent sur l'importance d'obtenir l'avis d'une personne neutre et ils tenteront d'obtenir les services d'un bénévole qualifié en la matière.

3.6 Qualité de l'eau

Il est résolu de compléter une seconde diagnose du lac (eau, poisson, frayères, etc.) en y incluant un programme de gestion du niveau du lac et le contrôle de la qualité du barrage (nouvelle règle environnementale depuis janvier 2004). Les représentants de la Société en discuteront entre eux sur la base de la proposition de Pro Faune. Serge Olivier mentionne que Génivar (un des actionnaires est propriétaire au lac) pourrait réaliser le travail pour la moitié du coût de Pro faune.

3.7 Embarcations

La Société verra à installer un cadenas à la rampe de mise à l'eau et une indication rappelant l'importance de nettoyer l'embarcation mise à l'eau.

3.8 Signalisation

La Société se chargera de réinstaller le panneau indicateur de feu de même qu'un panneau d'orientation des adresses civiques à l'entrée du lac. Il serait question de centraliser ces indicateurs dans un Centre de messages à la barrière qui aurait l'avantage de nous informer au jour le jour. Cette proposition sera discutée entre les représentants de la Société.

4. Points de suivi découlant de la réunion du comité de gestion de l'Association des propriétaires du Lac Clair tenue le 15 octobre 2003.

4.1 Réflexions sur les modalités de transfert des responsabilités de la Société à l'Association des propriétaires

Il est convenu de reporter le sujet à une rencontre ultérieure

4.2 Circulation sur les terrains de la Consol Abitibi

Monsieur Thellend souligne qu'il a contacté une représentante de la compagnie qui lui a confirmé la possibilité de circuler sur les terrains de la Consol Abitibi. Il est nécessaire de fournir un plan des sentiers de circulation pour obtenir une approbation. Il est convenu de former un groupe de travail afin d'identifier les sentiers et préparer la documentation à soumettre à la compagnie. MM. Thellend, Hamel et Perrault se portent volontaires. D'autres propriétaires intéressés seront invités à se joindre au groupe.

5. Recommandations de M. Michel Ferland.

Michel Ferland a abordé les sujets suivants :

- l'analyse du barrage
- la diagnose écologique du lac et programme de supervision environnemental
- l'automatisation de la barrière actuelle y incluant le système de surveillance
- l'Opération Cime – Opération contre les incendies en milieu éloigné
- le site d'échanges dans Internet pour l'Association des propriétaires du lac Clair

Concernant l'analyse du barrage, la firme Pro Faune a fait état de la désuétude des installations existantes. La vanne et la décharge nécessitent des réparations. La décharge est responsable des grandes variations du niveau de l'eau. En réparant la décharge, la vanne deviendrait pratiquement inutile. Il est question qu'elle pourrait être condamnée et que du même coup, on en profiterait pour reboiser cette portion et réaménager une descente naturelle pour les bateaux. Avant tout, il faut faire une analyse afin d'obtenir les permis requis du Ministère pour réaliser par la suite les corrections.

Concernant la diagnose du lac, la firme Pro Faune propose une mise à jour de celle déjà effectuée il y a quelques années. Cette diagnose permettra d'établir l'état du lac, un plan de gestion sur les quotas de pêche ainsi que de mettre en place un **programme de supervision environnemental annuel**. En réaction à la proposition de Serge Olivier au point 3.6, à l'effet que Génivar pourrait réaliser le travail pour la moitié du coût de Pro faune, il a été entendu, particulièrement pour le programme de supervision environnementale, qu'il faudrait privilégier une tierce partie étant donné qu'un des actionnaires de Génivar est aussi propriétaire au Lac Clair.

Concernant l'automatisation de la barrière actuelle, M. Ferland continue en présentant un modèle d'équipement qui viendrait se greffer aux installations existantes. Il a été discuté que la barrière est une installation qui doit demeurer et que son automatisation est maintenant nécessaire. Ça suppose des moteurs, des téléphones aux seuils d'entrée et de sortie ainsi qu'une caméra de surveillance afin de documenter les bris pouvant survenir dans le temps. Les visiteurs n'ayant pas de code d'accès pourraient alors appeler leur hôte pour qu'il lui ouvre la barrière sans lui donner le code. ***Les représentants de la Société qui émettent des réserves sur les risques de bris, s'engagent à proposer une solution au cadenas souvent défectueux durant l'hiver.***

M. Ferland expose le projet **Opération Cime (Opération contre les incendies en milieu éloigné)**. Les participants expriment leur accord envers les objectifs du projet et les démarches entreprises.

P.S. Monsieur Jean-Christophe Germain, chargé de projet du schéma de couverture de risques de la MRC de Portneuf, appuyé par monsieur André Toupin du Ministère de la Sécurité publique ainsi que par une résolution du Conseil municipal de St-Alban, accepte d'inclure au schéma de couverture un projet pilote à réaliser au Lac Clair. Un comité Cime sera formé dans les prochaines semaines afin que les conditions de réalisation d'un tel projet pilote soient discutés et adoptés.

M. Ferland termine en décrivant son projet sur un **site d'échanges dans Internet pour l'Association des propriétaires du lac Clair**. Tous sont d'accord pour débloquer un premier 500\$ à même les subventions reçues de Sainte-Christine et non encore utilisées. M Sébastien

Hamel vérifiera auprès de la municipalité si le programme prévoit ce genre de type de dépenses (admissibilité).

P.S. Après vérification, M. Hamel confirme que la dépense est admissible étant donné que le programme n'est pas normé. L'on procédera à la réservation du nom de domaine suivant : www.aplc.qc.ca

6. Installation de bac à déchets par Sainte-Christine.

Sainte-Christine propose de nous fournir 2 bacs à déchets. Il est proposé de demander la même chose à St-Alban. L'Association n'aurait plus à défrayer le coût des deux bacs actuels. Réjean Thellend en fera la demande.

7. Création d'un comité environnemental

Serge Olivier et Sébastien Hamel se proposent pour recruter d'autres membres et débiter l'animation de ce comité qui fera rapport occasionnellement au comité de gestion.

8. Constitution d'aires communes de protection pour les ruisseaux qui alimentent le lac et les îles non habitables.

Il est convenu de changer l'expression aires communes de protection par aires protégées. Il y aura lieu de préciser, dans les règlements de la Société, les aires protégées telles que les terrains avoisinants les ruisseaux qui alimentent le lac et les îles non habitables. Les représentants de la Société soulignent qu'ils en discuteront avec les autres actionnaires.

9. Aménagement de l'entrée du Lac

On discute du sentier de la décharge dont le bois, pour le pont piétonnier, a été acheté. Le gardien devrait compléter les travaux à son arrivée selon les représentants de la Société. On discute de reboisement pour la pointe entre la décharge et la rampe de mise à l'eau. On pourrait tenter de trouver des essences propres à l'environnement du lac. La Société pourrait utiliser les services du gardien. Quant au barrage, voir les points précédents.

10. Proposition d'interdire l'installation d'un abri pour embarcation.

À ce sujet, les représentants de la Société n'ont pas d'objection sinon que d'en discuter avec les autres actionnaires. Si tout est OK de leur côté, le comité en proposera l'acceptation à l'assemblée annuelle des propriétaires de juin prochain.

11. Assemblée générale annuelle du mois de juin.

Il y aura lieu d'avoir une autre rencontre du comité de gestion tôt en mai pour préparer l'assemblée de juin dont le libellé des nouveaux règlements pour transmission aux propriétaires avec l'avis de convocation. Selon les représentants de la Société le Grand Chalet nous sera disponible.

12. Varia

M. Sébastien Hamel a complété la demande de subvention annuelle auprès de Sainte-Christine. Mme Christiane Poulin fournira les statistiques de pêche reçues à M. Serge Olivier.

13. Prochaine réunion

Elle sera planifiée à un moment jugé opportun par M. Thellend, après consultation avec les membres du comité

14. Levée de la réunion.

La réunion est levée vers 12.30h.

Rédigé par Serge Olivier