

## COMPTE-RENDU

### ASSEMBLÉE GÉNÉRALE SPÉCIALE DE L'ASSOCIATION DES PROPRIÉTAIRES DU LAC CLAIR

Tenue au grand chalet du lac Clair, le 18 octobre 2003  
De 09h30 à 12h30

#### Présences

Les six membres du comité de gestion représentant les propriétaires sont présents : madame Monique La Rue et messieurs Germain Couture, Sébastien Hamel, Serge Olivier, Roger Perreault et Réjean Thellend.

Plus de 45 propriétaires ont signé la feuille des présences mise en circulation durant la rencontre.

#### 1. Mot de bienvenue et présentation des membres du comité de gestion.

Monsieur Serge Olivier informe qu'il a relayé la co-présidence du comité à monsieur Réjean Thellend. Les membres du comité se présentent tour à tour.

Monsieur Ronald Clark se propose comme modérateur de l'assemblée.

#### 2. Acceptation de l'ordre du jour.

L'ordre du jour est accepté tel qu'envoyé aux propriétaires le 14 septembre 2003.

#### 3. Statuts de l'Association des propriétaires du lac Clair et son rôle face à la Société d'aménagement du lac Clair.

Monsieur Thellend rappelle le rôle essentiel de recommandation à ce moment-ci de l'Association envers la Société. Point de précision : l'Association est un organisme à but non lucratif, la Société est un organisme incorporé à but lucratif. Le comité a rencontré des représentants de la Société qui évaluent leur présence jusqu'à la fin de la vente des terrains soit un horizon de 4 à 5 ans. D'autres terrains riverains au lac Long et non-riverains au lac Clair peuvent être encore développés. La Société est fort consciente que des modalités de transfert sont à prévoir à moyen-terme. La question du transfert par la Société d'une infrastructure routière adéquate est soulignée de nouveau par les participants.

#### 4. Évolution des règlements généraux de la Société d'aménagement du lac Clair.

Compte tenu des différents règlements annexés aux contrats d'achat d'avant et d'après juin 2002, une comparaison des anciens règlements avant 2002 et des nouveaux de juin 2002 a été effectuée. Si la formulation et la disposition diffèrent, le fond et l'esprit demeurent.

Les règlements de juin 2002 apportent, entre autres, des précisions sur les objectifs recherchés, sur la construction dans la marge de recul du lac de 20 mètres et sur les pièces obligatoires à produire avant la construction notamment à la Société. De plus, ils fournissent des spécifications sur les débarcadères, l'obligation de conformité des installations septiques et des installations en eau potable et les frais annuels.

Ces précisions étaient néanmoins connues car, si elles n'étaient pas inscrites avant juin 2002 aux règlements, la Société en informait verbalement les nouveaux acquéreurs. Le règlement de 2002 est donc une mise à jour de la réglementation.

Cet examen a toutefois mis en lumière certains éléments qui sont soumis pour discussions à l'assemblée :

. la permission d'installer des piscines et par ricochet, des spas. Considérant que les vidanges de ces équipements comportent un risque élevé de pollution de l'eau du lac par déversement (substances chlorées, liquides savonneux), est-il vraiment opportun d'en permettre la présence et l'utilisation?

Après discussions, un vote est demandé sur l'interdiction d'installer les piscines et les spas. L'assemblée se porte en faveur (à l'unanimité) de cette résolution et recommande à la Société d'interdire dans les règlements généraux les piscines et les spas.

. la permission d'installer une pelouse malgré l'interdiction d'utilisation de pesticides et d'engrais chimiques. La littérature sur la santé des lacs au Québec relève que la présence de pelouses ou gazons sur les terrains en bordure des lacs est le principal ennemi sur le plan de la qualité de l'eau car le ruissellement des eaux combiné à des substances chimiques ont pour effet d'accroître le niveau d'azote et de phosphore dans le lac contribuant ainsi à la prolifération des algues et amorçant le processus de dépérissement. Considérant que la qualité de l'eau est un élément-clé du lac Clair, notamment pour les activités aquatiques, l'approvisionnement en eau potable et la protection des investissements, pouvons-nous continuer de permettre l'installation de ce type d'aménagement malgré l'interdiction des pesticides et engrais chimiques qui s'avère une clause difficilement gérable ?

Après discussions, un vote est demandé sur l'interdiction des pelouses. L'assemblée se porte en faveur (2 contre, 0 abstention) de cette résolution et recommande à la Société d'interdire dorénavant l'installation des pelouses.

. le retrait dans le règlement de juin 2002 d'une puissance maximale concernant les moteurs électriques sur le lac ce qui a comme conséquence de permettre actuellement une puissance illimitée de ces moteurs. Considérant que le niveau d'eau est peu élevé à certains endroits, que la force des moteurs contribue à remuer le fond nuisant ainsi à l'écologie du lac et permet la présence d'embarcations de grande taille nuisant ainsi à l'harmonie naturelle des rives, est-il opportun de réintroduire dans le règlement la notion de puissance maximale ?

Après discussions, un vote est demandé sur la réintroduction d'une puissance maximale de 74 lb de poussée ( 5 HP ) par embarcation. L'assemblée se porte en faveur ( 0 contre, 1 abstention ) de cette résolution particulièrement sur le plan de la protection écologique et recommande à la Société de réintroduire la notion de puissance électrique maximale par embarcation jusqu'à 74 lb de poussée ( 5 HP ).

. un membre de l'assemblée requestionne la possibilité pour la Société ou ses affiliés d'implanter et d'exploiter des commerces de nature récréo-touristique.

Ce sujet a été discuté lors de l'assemblée générale en juin dernier et lors de la rencontre cette semaine avec des représentants de la Société. Ceux-ci ont confirmé à ces deux occasions qu'il n'y avait définitivement aucun projet récréo-touristique sur la table. Une clause d'interdiction générale de commerces publics au lac se retrouve par ailleurs dans certains contrats notariés. Cet article se veut essentiellement une ouverture pour l'exploitation éventuelle de type dépanneur à l'intention de la communauté propriétaire. Il est recommandé, à l'unanimité, que l'interdiction de commerces s'applique à tous. En cas de besoin collectif, il sera toujours temps de discuter d'un assouplissement.

Certains participants s'inquiètent de toute cette réglementation. Il est spécifié qu'il ne s'agit pas de sanctionner les propriétaires qui ont agi de bonne foi et en accord avec la réglementation actuelle mais, compte tenu de l'accélération de la vente des terrains cette année, il importe d'avoir une vision à long-terme.

#### 5. État de situation des principaux dossiers discutés au cours de l'assemblée annuelle tenue le 8 juin 2003.

##### . **Contrôle des installations sanitaires**

Suite à certaines inquiétudes de propriétaires quant à la non-conformité potentielle de certaines installations septiques existantes du côté de la municipalité de Ste-Christine, des démarches ont été effectuées auprès de celle-ci pour savoir comment elle envisageait assumer ses responsabilités eu égard au règlement portant sur l'évacuation des eaux usées des résidences privées. La représentante de Ste-Christine a confirmé que l'expertise municipale est limitée et qu'une application plus rigoureuse du Règlement est prévue dans l'avenir : un système d'évacuation de type « écoflow » serait privilégié. La question des installations existantes potentiellement dérogatoires demeure toutefois sans réponse.

Après de nombreuses interventions et discussions portant sur l'obligation d'un système de type « écoflow » pour toutes les prochaines installations sanitaires, sur l'opportunité d'une étude de sol obligatoire permettant d'identifier les options d'installations septiques adaptées au terrain et sur la responsabilité première en matière d'application du règlement et de surveillance des travaux, un vote est demandé sur l'obligation d'une étude de sol pour déterminer le type d'installation septique le mieux adapté aux caractéristiques de chaque terrain. L'assemblée vote en faveur ( unanimité ) de cette résolution et recommande à la Société que ce document soit une des pièces obligatoires à produire préalablement à l'émission du permis de construction.

Les discussions entourant les responsabilités d'application du Règlement et de surveillance ont mis en lumière le rôle central de la municipalité. L'assemblée recommande donc qu'une lettre, cosignée par l'Association et la Société, soit transmise à la municipalité de Ste-Christine l'enjoignant de se doter dans les plus brefs délais de l'expertise professionnelle nécessaire à l'interne ou, s'il y a lieu, à l'externe, à défaut de quoi elle s'expose à des poursuites. De plus, en référence aux situations existantes potentiellement litigieuses, il doit être fait mention qu'il n'appartient pas à un propriétaire et à la communauté de faire les frais du laxisme passé d'une municipalité en cette matière.

### . **Circulation des VTT et des motoneiges**

Il semble que le code de conduite accepté lors de l'assemblée de juin dernier a porté fruit en ce qui a trait à la circulation des VTT sur les routes.

En continuité avec le règlement qui prévoit l'interdiction de moteurs à essence sur le lac et dans une perspective de tranquillité en hiver comme en été, l'assemblée vote en faveur ( 37 pour, 6 contre, 6 abstentions) que soit interdite la circulation des VTT et des motoneiges sur le lac.

### . **Zones tampon boisées**

Une membre de l'assemblée relève que des propriétaires s'adonnent à du déboisement dans les marges avant, arrière et latérales. Outre les terrains déjà déboisés par les anciens propriétaires du lac, tous doivent respecter le boisé existant dans les marges prévues aux règlements généraux. Comme la coupe d'arbres a souvent lieu avant la construction, il est demandé que la Société limite « l'enthousiasme » de nouveaux acquéreurs en systématisant l'identification sur le terrain des différentes marges tampon. Rappelons que les règlements généraux prévoient dans la section *Pénalités et recours* la procédure à suivre en cas d'infraction.

### . **Projets de développement de la Société**

Certains participants s'inquiètent des projets de développement de la Société ( terrains non-riverains, continuité de la route le long de la paroi rocheuse côté nord, permission exceptionnelle de subdivision de lots existants, accès éventuel au lac pour les non-riverains, etc.) notamment sur le plan environnemental, la qualité et capacité de support du milieu, la perte d'intimité, etc. Il est demandé que la Société informe et consulte les propriétaires sur ses projets futurs afin d'en évaluer conjointement les impacts.

### . **État des routes**

Au meilleur de ses connaissances, monsieur Jean-Pierre Labbé a réalisé un relevé de l'état des routes qui fera l'objet de discussions avec la Société lors d'une prochaine rencontre.

### **Qualité de l'eau**

Il a été demandé à la Société de faire réaliser une deuxième étude sur la qualité de l'eau du lac. Pareille étude a été faite il y a déjà 5 ans et elle devrait se répéter à tous les 5 ans pour pouvoir juger de l'évolution de la santé du lac. En réponse aux attentes de certains propriétaires, la question du niveau optimal de l'eau du lac devra être incluse dans cette étude.

### **Embarcations**

Un rappel est fait concernant la pose d'une chaîne avec cadenas à la descente de bateaux. Comme cette demande date de l'assemblée de juin 2002, il est demandé à la Société de procéder à la pose de cette chaîne au plus tard dans la première semaine de mai 2004.

### **Signalisation**

Comme les panneaux de signalisation individuelle ne peuvent pas contenir plus de deux noms de famille, les propriétaires, qui ne possèdent pas un tel panneau, sont invités à inscrire sur une feuille à l'avant les noms désirés. Il est mentionné l'importance d'indiquer rapidement les adresses civiques, même de façon provisoire lors de travaux de construction, pour permettre un accès plus facile aux fournisseurs ou autres.

Il est demandé à la Société d'installer, au plus tard dans la première semaine de mai 2004, un panneau indicateur d'orientation à l'entrée du lac.

### 6. Volontés des propriétaires à l'égard des orientations et des actions prioritaires

Incluses aux points 4 et 5.

Si des propriétaires ont des sujets à soumettre au comité, ils peuvent le faire par écrit à l'adresse courriel suivante : [rejean.mado@globetrotter.net](mailto:rejean.mado@globetrotter.net)

### 7. Levée de l'assemblée

Tous les points d'ordre du jour étant discutés, monsieur Clark est chaudement remercié pour sa participation comme modérateur et l'assemblée est levée.