

Charte écologique¹²

Le Domaine des étoiles

Le Domaine des étoiles occupe, sur un magnifique territoire non pollué, une superficie de 1500 acres de pleine nature. Le terrain est sillonné de ruisseaux et agrémenté d'une riche variété d'arbres et de fleurs sauvages. Le Domaine s'étend jusqu'au lac Stukely, avec le mont Orford en arrière-plan.

Nous croyons que toute personne qui devient propriétaire d'un terrain au Domaine des étoiles entend partager notre profond respect pour la beauté naturelle de la région et participer à l'effort de protection de la qualité de vie.

C'est pourquoi tout propriétaire doit se conformer aux dispositions de cette charte, qui contient plusieurs points indispensables à la protection du Domaine des étoiles.

Bien qu'il ne soit pas possible de prévoir tous les accidents écologiques susceptibles de se produire, il revient à chaque personne résidente au Domaine des étoiles de faire sa part et d'éviter tout acte qui risquerait de rompre l'équilibre de l'environnement.

NORMES DE CONSTRUCTION

Aucun bâtiment temporaire (remise, roulotte, garage, etc.) ne peut être érigé avant la construction d'une résidence, sauf avec l'approbation écrite de Fondation Procyon inc.

Il est strictement interdit d'exercer ou de laisser exercer, directement ou indirectement, aucun commerce de quelque nature que ce soit, la propriété n'étant destinée qu'à un usage résidentiel et récréatif.

Le bâtiment principal doit avoir une surface minimale d'implantation au sol de sept cent cinquante-trois (753) pieds carrés, pour une construction unifamiliale.

Tout propriétaire doit soumettre à la Fondation Procyon inc., les plans architecturaux de tout bâtiment à être érigé sur son immeuble, de façon à maintenir un certain degré d'homogénéité architecturale. La façade du bâtiment principal de toute résidence doit être recouverte de brique, de pierre ou de bois traité ou d'un matériau équivalent dûment approuvé par la Fondation Procyon Inc.

¹ Ce document a été recréé et retranscrit le 2 novembre 2010 à partir d'une copie originale signée et datant du 5 décembre 1994.

² Ce document a été amendé suite à l'assemblée générale extraordinaire qui a eu lieu le 1^{er} mai 2011 à Eastman, Québec. Cette assemblée avait alors obtenu quorum et l'amendement avait été voté à l'unanimité des membres présents qui représentait également plus de 51% de tous les membres du Domaine.

De façon à préserver la beauté naturelle du Domaine des étoiles, le propriétaire qui désire clôturer la façade de son terrain ne peut utiliser que des éléments naturels, tels les arbustes ou la pierre.

Si un bâtiment est endommagé à la suite d'un sinistre, celui-ci doit être réparé ou démoli et le terrain, nettoyé dans un délai maximum de trois mois.

À compter du début des travaux de construction, le propriétaire dispose d'un délai d'un (1) an pour compléter la finition extérieure de tout bâtiment.

L'aménagement paysager doit être terminé dans un délai de deux (2) ans du début des travaux de construction du bâtiment principal.

Aucune resubdivision de la propriété n'est possible. Le propriétaire devra se conformer au projet de lotissement préparé par l'arpenteur-géomètre Jacques Blanchard.

DÉLAI DE MISE EN CHANTIER³

La personne qui acquiert un lot au Domaine des étoiles s'engage à construire le bâtiment principal dans un délai ne dépassant pas trente-six (36) mois à compter de la plus tardive des deux dates suivantes : soit la date de la signature de l'acte de vente, soit la date où les services d'électricité deviennent disponibles.

Si un lot est acheté dans un but d'investissement, un tel investissement ne peut être effectué que sur un terrain convenu par la Fondation Procyon Inc., et ne comportera pas l'obligation de construire.

Si les services d'électricité sont disponibles au moment de la signature de l'acte de vente, la Fondation s'engage à en faire mention dans ledit contrat.

Si les services d'électricité ne sont pas disponibles au moment de la signature de l'acte de vente, la Fondation Procyon inc. s'engage à en faire la mention dans le contrat et celle-ci doit faire parvenir à l'acheteur par courrier recommandé ou certifié un avis l'informant de la disponibilité des dits services. En pareils cas, c'est la date de réception de cet avis par l'acheteur qui devient le point de départ du délai de trente-six (36) mois accordé pour la construction du bâtiment principal.

L'acheteur qui ne construit pas sa résidence à l'intérieur du délai prévu à compter de l'une ou l'autre des deux dates mentionnées ci-dessus se voit imposer une pénalité de trois mille quatre cents dollars (3400 \$) à titre de dommages et intérêts.

PROTECTION DE LA FAUNE, DE LA FLORE, DES LACS ET DES RUISSEAUX

Aucun bâtiment (y compris les dépendances) ne peut être érigé à moins de cinquante pieds (50) pieds du lac, d'un ruisseau ou d'un plan d'eau.

³ Le paragraphe « Délai de mise en chantier » n'est plus valide depuis décembre 1994

Aucun champ d'épuration (installation sanitaire) ne peut être situé à moins de cinquante (50) pieds du lac, d'un ruisseau ou d'un plan d'eau.

L'usage d'herbicides, de pesticides ou d'insecticides est interdit à moins de cent cinquante (150) pieds du lac, d'un ruisseau ou d'un plan d'eau.

Les plans d'eau du Domaine ne peuvent servir que pour les activités récréatives ou sportives : natation, baignade, pédalo, canot, kayak, etc.

Le déversement de matières polluantes est strictement interdit, et ce, dans le but de préserver la qualité du sol et de prévenir la contamination des lacs et des cours d'eau.

TERRAINS BOISÉS

Les lots du Domaine des étoiles ne peuvent être déboisés à blanc sur plus de vingt pour cent (20%) de leur superficie totale. Le déboisement n'est permis que pour des fins d'utilité, telles que construction, chemin, stationnement, jardins ou autres.

La lisière de terrain située le long du chemin, incluant le fossé, doit être taillée régulièrement.

Les feux de camp ne sont autorisés que si le terrain est pourvu d'une installation sécuritaire. En aucun cas, de matières polluantes ne peuvent être brûlées.

Pour les terrains riverains, une lisière de cinquante (50) pieds ne peut être déboisée, seul un chemin d'accès au lac d'une largeur de quinze (15) pieds peut être construit.

QUALITÉ DU SOL

Toute personne qui devient propriétaire d'un lot au Domaine des étoiles doit se conformer aux normes établies par la municipalité en ce qui concerne l'installation d'une fosse septique et l'aménagement d'un champ d'épuration. Compte tenu de la dénivellation des terrains, il faut s'assurer que les installations sanitaires soient très efficaces et ne comportent aucun risque de contamination des terrains avoisinants.

Le Domaine des étoiles s'engage à faire périodiquement (au moins à tous les deux ans) la vidange des fosses septiques au frais du propriétaire.

Chaque nouvelle construction doit être pourvue d'un contenant à déchets dûment fourni par la Fondation Procyon inc.

Quiconque porte atteinte à la faune, à la flore, aux lacs et ruisseaux ou à la qualité du sol pourra se voir imposer une amende. De plus, tous les frais de justice ou de nettoyage seront à la charge du contrevenant.

SÉCURITÉ ET CIRCULATION

Les armes à feu et de chasse sont prohibées sur tout le site du Domaine des étoiles.

En conséquence, la chasse (arc ou arbalète) et les exercices de tir sont strictement interdits, à moins qu'un centre spécialement aménagé à cet effet ne soit construit et exploité par un organisme compétent.

Les véhicules tout terrain et les motoneiges sont interdits sur le réseau routier et de plus les véhicules tout terrain moteur 2-temps sont strictement interdits sur tout le territoire du Domaine des étoiles y compris sur le terrain du propriétaire du véhicule.

Aucune maison mobile motorisée, caravane, remorque, bateau ou autre bien de même nature ne peut être garé sur un terrain de façon régulière et continue.

Toutes les piscines creusées doivent être entourées d'une clôture. La clôture doit être de hauteur réglementaire, sécuritaire et esthétique.

Les piscines hors terre doivent être cadenassées lorsqu'elles sont laissées sans surveillance adéquate.

ANIMAUX DOMESTIQUES

Seuls les animaux domestiques sont acceptés sur le site du Domaine des étoiles. Chaque propriété ne peut compter plus de trois animaux. Ceux-ci doivent être gardés sous contrôle de son propriétaire.

PÉNALITÉS

La Fondation Procyon Inc. peut en tout temps, par voie d'injonction ou autrement, voir à faire respecter les clauses de la présente charte, aux frais du propriétaire du fonds servant, avec droit à dommages et intérêts et à toutes les pénalités prévues.

La Fondation Procyon inc. peut également imposer à tout propriétaire en défaut une pénalité minimum de deux mille dollars (2000 \$) par infraction.

ASSOCIATION DES PROPRIÉTAIRES

L'acquéreur s'engage à faire partie, dès sa formation, de l'Association des propriétaires à être formée par le vendeur sous la forme d'une compagnie sans but lucratif

Le ou les propriétaires de chaque lot ont droit à un seul vote par propriété; aux fins du présent article, le terme « propriété » comprend tous les lots détenus par un même propriétaire et, en conséquence, ne donne droit qu'à un seul vote.

Toutes les décisions sont prises avec l'accord d'au moins cinquante et un pour cent (51%) des propriétaires présents en assemblée et ayant droit de vote. Cependant, les propriétaires ayant droit de vote peuvent se doter d'un comité exécutif ayant un mandat annuel.

La Fondation Procyon Inc. s'en gage à créer, lors de la constitution de la compagnie mentionnée ci-dessus, un fond de dix mille dollars (10 000 \$), qui sera gelé pour une période de dix (10) ans, et dont les intérêts servent à payer les frais d'entretien des terrains communs.