

**PROCÈS-VERBAL
MUNICIPALITÉ D'AYER'S CLIFF**

Initiales du maire

Initiales de la sec.-
trésorière

Assemblée publique de consultation du 27 juillet 2009

ASSEMBLÉE PUBLIQUE DE CONSULTATION POUR LA MUNICIPALITÉ DU VILLAGE DE AYER'S CLIFF TENUE LUNDI LE 27 JUILLET 2009 À 19 H À LA SALLE DU CONSEIL SOUS LA PRÉSIDENTICE DU MAIRE VINCENT GÉRIN.

Sont présents les conseillers Patrick Proulx, Roger Dumouchel et France Coulombe-Goodsell, formant quorum conformément au *Code Municipal*. Les sièges de conseiller numéros 3 et 4 sont vacants. Madame la conseillère Isabel Marcotte est absente.

Les urbanistes Serge Côté et Marc-Antoine Côté sont présents. **La directrice générale / secrétaire-trésorière**, Ghislaine Poulin-Doherty, est aussi présente.

Monsieur le maire Vincent Gérin ouvre l'assemblée publique de consultation à 19 h et souhaite la bienvenue aux membres du conseil et aux personnes présentes.

Monsieur Serge Côté, urbaniste, présente conformément à l'article 127 de la LAU les projets de règlements d'urbanisme ayant faits l'objet d'un avis public publié en vertu de l'article 126 :

- **Règlement 2009-03 du plan d'urbanisme**
- **Règlement 2009-04 de zonage**
- **Règlement 2009-05 de lotissement**
- **Règlement 2009-06 de construction**
- **Règlement 2009-07 des permis et certificats**
- **Règlement 2009-08 des conditions d'émission du permis de construire**
- **Règlement 2009-09 du plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA)**
- **Règlement 2009-10 des dérogations mineures**
- **Règlement 2009-11 modifiant le règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) no 2003-09.**

Il fait part aussi de quelques modifications que souhaite apporter le conseil au projet de règlement de zonage, et plus précisément concernant la zone REC-5 qui correspond à la propriété de l'Auberge Ripplecove, suite à une rencontre du propriétaire concerné et les membres du Conseil le 6 juillet dernier et les recommandations du CCU du 21 juillet dernier.

Monsieur Côté dépose aussi l'analyse préliminaire de conformité de la MRC Memphrémagog. Quelques

PUBLIC CONSULTATION MEETING FOR THE MUNICIPALITY OF THE VILLAGE OF AYER'S CLIFF HELD ON MONDAY JULY 27TH 2009, AT 7 P.M. AT THE COUNCIL ROOM UNDER THE PRESIDENCY OF MAYOR VINCENT GÉRIN.

Present were Councillors Patrick Proulx, Roger Dumouchel and France Coulombe-Goodsell, forming a quorum according to the *Municipal Code*. Councillor seats no 3 and 4 were vacant. Councillor Isabel Marcotte was absent.

The urbanists Serge Côté and Marc-Antoine Côté were present. **The director general / secretary-treasurer**, Ghislaine Poulin-Doherty, was also present.

Mayor Vincent Gérin called the public consultation meeting to order at 7 p.m. and welcomed the Councillors and the citizens who were present.

Mr Serge Côté, urbanist, presented in accordance with article 127 of the Law the projects of urbanism by-laws which were mentioned in the public notice published in accordance with article 126:

- **Règlement 2009-03 du plan d'urbanisme**
- **Règlement 2009-04 de zonage**
- **Règlement 2009-05 de lotissement**
- **Règlement 2009-06 de construction**
- **Règlement 2009-07 des permis et certificats**
- **Règlement 2009-08 des conditions d'émission du permis de construire**
- **Règlement 2009-09 du plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA)**
- **Règlement 2009-10 des dérogations mineures**
- **Règlement 2009-11 modifiant le règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) no 2003-09.**

He also mentioned some modifications which the members of council wish to bring to the zoning by-law, specifically concerning zone REC-5 which corresponds to the property of the Ripplecove Inn, following a meeting with the owner concerned and the members of council held last July 6th and the recommendations of the LUAC.

Mr. Côté also submitted the MRC Memphrémagog's preliminary conformity analysis. A few technical

**PROCÈS-VERBAL
MUNICIPALITÉ D'AYER'S CLIFF**

Initiales du maire

Initiales de la sec.-
trésorière

Assemblée publique de consultation du 27 juillet 2009

changements techniques devront être apportés aux différents règlements afin d'être conformes au schéma d'aménagement de la MRC Memphrémagog.

changes must be made to the various by-laws in order to be in conformity with the Land use planning and development plan of the MRC Memphrémagog.

Période de questions
36 personnes présentes

Question Period
36 persons present

Madame Michèle Gérin, directrice générale de l'Association de la protection du lac Massawippi (APLM), demande des précisions concernant les usages permis dans la zone REC-2 (ancienne RUR-34 (ptie)). M. Côté signale également que les nouvelles marinas et les nouveaux quais à emplacement multiples sont prohibés sur l'ensemble du territoire. Elle demande s'il est possible d'implanter des carrières et sablières sur le territoire. Monsieur Côté explique que les carrières et sablières sont prohibées sur l'ensemble du territoire de la Municipalité.

Mrs. Michèle Gérin, director general of the Lake Massawippi Water Protection, asked for specifications with regard to the allowable usages in zone REC-2 (formerly RUR-34 (part)). Mr. Côté also noted that new marinas and multiple docking wharfs are prohibited on the whole of the territory. She inquired whether it is possible to set-up sand-pits and quarries on the territory. Mr. Côté noted that sand-pits and quarries are prohibited on the whole of the territory.

Madame Scalabrini, résidente sur la rue Des Pins, demande des précisions sur la définition de centre sportif et récréatif de même que la possibilité d'une marina, comme service connexe au complexe hôtelier. M Côté signale que la marina est prohibé et que les autres services doivent être intégrés à l'auberge. Elle demande aussi combien de résidences unifamiliales pourraient être construites, dans cette zone, si une amélioration des infrastructures municipales serait à planifier suite à ce développement et quel impact environnemental aurait ce développement sur le lac Massawippi. La subdivision des terrains n'a pas été faite par un arpenteur mais, en tenant compte de la superficie totale de la zone et en enlevant une superficie de 15 000 m² pour le complexe hôtelier, il est permis de croire qu'un maximum de 25 résidences unifamiliales pourraient être construites.

Mrs. Scalabrini, owner on Des Pins St., asked for clarification on the definition of the term sports and recreation center, as well as the possibility of a marina as an annex service to the hotel complex. Mr. Côté indicated that a marina is prohibited and the other services must be integrated to the inn. She also inquired as to how many single family homes could be built in this zone, whether an improvement of the municipal infrastructure would be planned in conjunction with this development and what impact this development would have on Lake Massawippi. The subdivision of these lots has not been done by a surveyor but, taking in to account the total surface area of this zone and excluding a surface area of 15 000 m² for the hotel complex, we could foresee the possibility of a maximum of 25 single family houses to be built.

Madame Adèle Hébert, résidente sur la rue Main, demande des explications concernant les raisons pour lesquelles la superficie de 40 000 m² prévue au règlement actuel est remplacée par la superficie de 15 000 m² dans le nouveau projet de règlement. M. Côté indique que cela a été fait en lien avec le contingentement d'une seule auberge au zonage et cette nouvelle norme reflète davantage l'espace actuellement utilisé par l'auberge seulement. De plus, en complément aux commentaires de Madame Scalabrini, elle demande si le règlement de lotissement peut être révisé afin d'exiger une superficie plus importante dans la zone REC-5 pour le lotissement afin de réduire le nombre de maisons unifamiliales qui pourraient y être construites.

Mrs. Adèle Hébert, resident on Main St., asked to explain why the 40 000 m² surface area provided for in the present by-law is replaced by a surface area of 15 000 m² in the by-law. Mr. Côté stated it was done in accordance with the quota for only one inn to the zoning and this new standard better reflects the actual area presently being used only by the inn, as well, as a follow-up to Mrs. Scalabrini's comments, she inquired whether the sub-division by-law could be revised in order to require a larger surface area in zone REC-5 for sub-division in order to reduce the number of single family homes which could be built there.

**PROCÈS-VERBAL
MUNICIPALITÉ D'AYER'S CLIFF**

Initiales du maire

Initiales de la sec.-
trésorière

Assemblée publique de consultation du 27 juillet 2009

Monsieur Jeff Stafford, résidant sur le chemin Ripplecove et propriétaire de l'Auberge Ripplecove, explique qu'il a toujours eu à cœur la protection du lac Massawippi. Il ajoute aussi qu'il n'a pas de projet de développement pour sa propriété et que la protection de l'environnement actuel est très importante pour l'auberge. Il prétend que le maintien à 40 000 mètres carrés, tel que demandé, serait discriminatoire. Il dit qu'il serait plus logique d'augmenter le nombre d'étages permis pour les nouveaux bâtiments qui seraient liés au complexe hôtelier.

Monsieur Sylvain Piquette, résidant sur la rue Main, demande quelles seront les prochaines étapes pour l'adoption de ces règlements. M. Côté explique sommairement les prochaines étapes : avis de motion, avis public registre, tenue d'un référendum si nécessaire, demande d'avis à la CMQ possible, adoption des règlements, certificats de conformité MRC, etc.

Madame Hébert demande une explication concernant le remplacement des appellations « VIL » et « RUR » par « RES ». Monsieur Côté lui explique qu'il ne s'agit qu'une différence d'appellation et que les usages permis sont sensiblement les mêmes. Madame se plaint d'une coupe d'arbres à blanc, du développement résidentiel « des Hauts-du-Lac » ainsi que des droits d'accès pour ce même développement. Monsieur le maire Vincent Gérin lui mentionne que la coupe d'arbres à blanc a été faite, il y a plusieurs années, par le propriétaire précédent et que la municipalité doit être fière des travaux faits par le promoteur pour la protection de l'environnement. Quant au droit d'accès au lac, Monsieur Gérin suggère à Madame Hébert de vérifier auprès du promoteur.

Monsieur Durand demande si les résidences « bigénération » sont prévues au règlement et Monsieur Côté signale que, oui, le logement secondaire est permis dans les zones RES.

Monsieur Piquette explique qu'il y a de l'écoulement d'eau et de boues, en provenance probablement du développement résidentiel « des Hauts-du-Lac » près de sa propriété. Il demande quelles mesures s'appliquent pour les organismes publics et parapublics. Monsieur Côté explique que ces organismes sont liés seulement par le schéma d'aménagement de la MRC.

Monsieur Piquette et Monsieur Antoine Dionne, résidents de la rue Main, expliquent le problème causé par la circulation des véhicules lourds sur la route 141 de

Mr. Jeff Stafford, owner on Ripplecove Rd., and owner of the Ripplecove Inn, stated that he has always held to heart the protection of Lake Massawippi. He also stated that he has no plans for development for his property and the environment protection in effect is very important for his inn. He maintains, to keep 40 000 m², as requested, would be discriminatory. He stated it would be more logical to increase the number of stories allowed for the new buildings which would be linked to the hotel complex.

Mr. Sylvain Piquette, owner on Main St., inquired what the next steps will be for the adoption of these by-laws. Mr. Côté explained the summary of the steps to follow: notice of motion, public notice register, holding of a referendum if necessary, possible ruling from the CMQ, adoption of by-laws and certificate of conformity to the MRC, etc.

Mrs. Hébert asked for an explanation of the designation change from "VIL" and "RUR" to "RES". Mr. Côté explained that it was only a designation change and that the allowable uses are appreciably the same. Mrs. Hébert complained about a forest clear cut, the "des Hauts-du-lac" residential development as well as the lake access right for this development. Mayor Vincent Gérin explained that the clear cut was done many years ago by the previous owner and that the Municipality should be proud of the work done by the promoter for the protection of the environment. With regard to the lake access right, Mayor Gérin suggested that Mrs. Hébert speaks with the promoter.

Mr. Durand asked whether multi-generational homes are anticipated in the by-law and Mr. Côté indicated that, yes, secondary lodging is permitted in the RES zones.

Mr. Piquette mentioned there was water and mud run-off, most probably coming from the from the "des Hauts-du-lac" residential development, near his property. He asked what measures applied to the public and para-public organizations. Mr. Côté explained that these organizations are linked only by the Land use planning and development plan of the MRC.

Mr. Piquette and Mr. Antoine Dionne, owners on Main St., mentioned the problem caused by the heavy traffic circulating on the 141, as well as the posted

**PROCÈS-VERBAL
MUNICIPALITÉ D'AYER'S CLIFF**

Initiales du maire

Initiales de la sec.-
trésorière

Assemblée publique de consultation du 27 juillet 2009

même que la limite de vitesse permise devant leurs propriétés. Monsieur le maire signale que ce n'est pas du ressort des règlements d'urbanisme, mais que le conseil continue d'être en communication avec le MTQ.

Monsieur Patrick Proulx, résident sur la rue Main, demande des explications concernant les usages permis par un droit d'accès au lac tel que celui pour les résidents du développement résidentiel « des Hauts-du-Lac ». M. Côté explique que le zonage autorise seulement ce que le schéma permet, à savoir, un quai privé (max. 3 emplacements) par terrain riverain (à vérifier). Les nouveaux quais à emplacements multiples et marinas sont prohibés.

Madame Michèle Bergeron, résidente sur le chemin Ripplecove, demande si la Municipalité prévoit faire des aménagements touristiques dans le village, entre autres, à l'étang. Monsieur Gérin explique qu'il n'y a pas de projet à l'étude présentement à cet effet et que, pour l'étang, le Ministère de l'Environnement recommande de ne pas faire de travaux afin de permettre, le plus possible, le dépôt des sédiments au fond de l'étang et ainsi éviter l'écoulement de ceux-ci au lac.

Monsieur Hubert Lavigne, résident sur le chemin Ripplecove, demande des précisions quant au nombre de quais permis par lots ou terrains. Une vérification sera faite dans le schéma d'aménagement de la MRC concernant la possibilité d'avoir un quai s'il n'y a aucun bâtiment principal sur le lot. Il demande comment sera géré l'application du règlement, notamment, pour le respect du couvert végétal de 50 %. Monsieur Gérin explique que l'application relève de l'inspecteur en bâtiment et en environnement. Monsieur Gérin mentionne aussi que l'inspecteur est engagé à temps partiel et qu'il ne croit pas que les citoyens soient prêts à accepter une augmentation de taxes afin d'avoir au moins un inspecteur à temps plein pour contrôler l'application intégrale des règlements.

Madame Jeanne Ste-Marie, résidente sur la rue Main, demande une précision quant à la notion de droits acquis. M. Côté explique les grandes lignes, à savoir, que les droits acquis peuvent se perdre avec le temps, si l'usage dérogatoire cesse plus de 12 mois. Si il y a un incendie d'un bâtiment d'implantation dérogatoire, on doit reconstruire selon un ordre de priorité, à savoir : 1- être conforme, 2- réduire la dérogation, 3- sur le même périmètre.

speed limit in front of their properties. The mayor explained that it was not the responsibility of the urbanism by-laws but that the members of council continue to be in contact with the MTQ.

Mr. Patrick Proulx, resident on Main St., inquired about the uses allowed by the lake access right for the "des Hauts-du-lac" residents. Mr. Côté explained that the zoning only allows what the plan permits, notably, a private dock (max. 3 slots) per lakeside lot (to be verified). New docks with multiple slots and marinas are prohibited.

Mrs. Michèle Bergeron, owner on Ripplecove Rd., asked whether the municipality foresaw setting-up any tourism installations in the village, amongst other, along the pond. Mayor Gérin explained there were no plans being studied at the moment to this effect and that, with regard to the pond, the Ministry of Environment recommends not to do any work along the pond so as to allow, as much as possible, the sediment deposit to remain at the bottom of the pond and prevent any run-off of such into the lake.

Mr. Hubert Lavigne, owner on Ripplecove Rd., asked for specifications with regard to how many docks are allowed per lot. A verification will be made with the Land use planning and development plan of the MRC with regard to the possibility of having a dock if no main building is located on the lot. He asked how the by-law will be applied, notably, with respect to the 50% vegetation cover. Mayor Gérin also mentioned that the inspector is hired on a part time basis and that he didn't think the citizens would be ready to accept an increase in taxes in order to have a full time inspector to control the integral application of the by-laws.

Mrs. Jeanne Ste-Marie, owner on Main St., asked for a clarification with regard to the notion of acquired rights. Mr. Côté explained briefly, notably, that acquired rights may be lost over time, if the derogatory use ceases more than twelve (12) months. If there a house in derogation is destroyed by fire, it must be rebuilt in order of priority, as such: 1. be conform, 2. minimized the derogation, 3. within the same perimeter.

**PROCÈS-VERBAL
MUNICIPALITÉ D'AYER'S CLIFF**

Initiales du maire

Initiales de la sec.-
trésorière

Assemblée publique de consultation du 27 juillet 2009

Madame Michèle Gérin explique qu'un des objectifs de la Municipalité ne devrait pas être la protection des eaux du lac mais bien la protection du lac afin de préserver la qualité de vie des citoyens, incluant la protection de la bande riveraine et la circulation des véhicules lourds sur la route 141. Elle demande des précisions concernant la protection des falaises et sur la largeur de la fenêtre permise qui est trop forte. Elle demande s'il est possible de réglementer la bande riveraine en milieu agricole afin de prévoir 10 m, et ce même si le gouvernement ne le prévoit pas. M. Côté signale que la suggestion sera proposée au conseil pour la protection du lac. Il explique également les nouvelles règles de protection des falaises et signale que la représentation cartographique n'est qu'informatrice et que c'est la définition dans le zonage qui détermine ce qu'est une falaise. Finalement, il est signalé que la municipalité a le pouvoir d'exiger 10 mètres au lieu de 3 mètres de protection en milieu agricole.

Madame Clothilde Gingras, résidente sur la rue Sanborn, demande des explications concernant le choix de la municipalité entre la cession de terrain à des fins de parc et la contribution financière pouvant être exigée d'un promoteur à cet effet. Madame France Coulombe-Goodsell ajoute aussi que, pour toute opération cadastrale, si la superficie du terrain total est subdivisible en 5 lots conformes à la réglementation, le promoteur ne peut être exempté de cette cession.

Monsieur Hubert Lavigne demande si le règlement prévoit la plantation d'arbres au centre du village, notamment le long de terrain de stationnement. Monsieur Côté explique que le règlement PIIA prévoit certaines normes à cet égard. Monsieur Lavigne discute aussi de la distance à respecter du lac pour les travaux de pavage et souhaite que la réglementation traite de cette façon de faire. M. Côté signale qu'il est préférable d'évaluer les avantages et les inconvénients d'une telle mesure avant de procéder.

Madame Clothilde Gingras demande si la solution qui consiste à la construction d'une bretelle de contournement est toujours envisagée par le Ministère des Transports. Monsieur Gérin explique que le Ministère n'a pas le budget pour un projet de cette ampleur.

Madame Gingras demande aussi si une norme est prévue pour le bruit, tel la musique en provenance d'un

Mrs. Michèle Gérin explained that one of the objectives of the Municipality should not be the protection of the lake water but the lake itself in order to maintain the quality of life of the citizens, including the protection of the shoreline and the circulation of heavy traffic on route 141. She asked for clarifications with regard to the protection of the cliffs and on the scale of allowance which is too large. She asked whether it was possible to regulate the shores within the agricultural area in order to preserve 10 m and this, even if the government does not demand it. Mr. Côté mentioned that the suggestion will be proposed to the members of council regarding the protection of the lake. He also explained the new regulations regarding the protection of the cliffs and noted that the cartographical representation is for information purposes only and that the definition in the zoning by-law is what determines the definition of a cliff. Finally, it is noted that the municipality has the power to enforce 10 m instead of 3 m strip of protection in the agricultural zone.

Mrs. Clothilde Gingras, owner on Sanborn St., asked for explanations with regard to the preference of the municipality between the surrendering of land for the purpose of a park and the financial contribution requested from a promoter for this purpose. Mrs. France Coulombe-Goodsell also added that, if the total surface area is able to be subdivided in 5 lots in conformity to the by-law, the promoter cannot be exempted from this transfer.

Mr. Hubert Lavigne asked whether the by-law took in to account the planting of trees in the center of the village particularly along the parking lot. Mr. Côté explained that the SPAI regulation provided certain standards with regard to this. Mr. Lavigne noted the distance from the lake to be respected when doing road paving and hoped this was reflected in the by-law. Mr. Côté noted it was preferable to evaluate the advantages and disadvantages of such a measure prior to the beginning of the work.

Mrs. Clothilde Gingras asked whether the possibility of a by-pass road is still in the future plans of the Ministry of Transport. Mayor Gérin explained that the Ministry of Transport does not have the budget for a project of this magnitude.

Mrs. Gingras asked whether there is a standard for noise level, such as music emanating from a

**PROCÈS-VERBAL
MUNICIPALITÉ D'AYER'S CLIFF**

Initiales du maire

Initiales de la sec.-
trésorière

Assemblée publique de consultation du 27 juillet 2009

<p>établissement commercial. Monsieur Gérin précise que le bruit est réglementé par le règlement concernant les nuisances.</p> <p>Monsieur le maire Vincent Gérin remercie les personnes présentes pour les commentaires sur les projets de règlements.</p> <p>La réunion est déclarée close à 22 h 55.</p>	<p>commercial establishment. Mayor Gérin explained that noise level is controlled by the nuisance by-law.</p> <p>Mayor Vincent Gérin thanked the people in attendance for their comments regarding the project of by-laws.</p> <p>The meeting closed at 10:55 p.m.</p>
<p>Ghislaine Poulin-Doherty Directrice générale / Director General</p>	<p>Vincent Gérin, Maire / Mayor</p>