

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

Séance extraordinaire du 14 novembre 2022

**SÉANCE EXTRAORDINAIRE
DU CONSEIL MUNICIPAL
DU VILLAGE D'AYER'S CLIFF
TENUE LUNDI LE 14 NOVEMBRE 2022 À 18 H 00
SOUS LA PRÉSIDENCE DU MAIRE
SIMON ROY**

Le conseil de la Municipalité siège en séance extraordinaire ce 14 novembre 2022 en personne, au centre communautaire sis au 176 rue Rosedale, Ayer's Cliff, et à laquelle, la population est invitée à y participer.

Sont présents les conseillères et conseillers, France Coulombe, Patrick Proulx, Peter McHarg et Nancy Vanasse, tous formant quorum conformément au Code Municipal. Est présent par visioconférence le conseiller Michael Crook et est absente à l'ouverture de la séance la conseillère Caroline Paul.

Assiste également à la séance, Madame Abelle L'Écuyer-Legault, directrice générale et greffière-trésorière.

1. OUVERTURE DE L'ASSEMBLÉE

Monsieur le maire Simon Roy ouvre la séance à 18h00.

Il souhaite la bienvenue aux conseillers.

ORDRE DU JOUR

1. Ouverture de l'assemblée
2. Adoption de l'ordre du jour
3. Matricule 1805-72-3947, lot 6 524 523, 700 chemin Ripplecove, Rec-5, PIIA-5, demande de validation architecturale afin d'agrandir le bâtiment principal de l'Auberge Ripplecove
4. Période de questions
5. Levée de la séance

2. ADOPTION DE L'ORDRE DU JOUR

RÉS. : 2022-237

Il est proposé par la conseillère F.C
Et appuyé par la conseillère N.V.

QUE l'ordre du jour soit adopté tel que présenté.

Adoptée

3. **Matricule 1805-72-3947, lot 6 524 523, 700 chemin Ripplecove, Rec-5, PIIA-5, demande de validation architecturale afin d'agrandir le bâtiment principal de l'Auberge Ripplecove**

RÉS. : 2022-238

ATTENDU QUE lors de sa séance ordinaire du 7 novembre 2022, le conseil municipal a adopté une résolution numéro 2022-231 relative à la validation architecturale de l'agrandissement du bâtiment principal de l'Auberge Ripplecove sis sur le lot 6 524 523;

ATTENDU QUE le maire Monsieur Simon Roy a exercé son droit de veto à l'égard de cette résolution, et ce, en

**EXTRAORDINARY SITTING
OF THE MUNICIPAL COUNCIL OF THE
VILLAGE OF AYER'S CLIFF HELD ON
MONDAY, NOVEMBER 14TH, 2022
AT 6:00 P.M. UNDER THE PRESIDENCY OF
MAYOR SIMON ROY**

The council of the Municipality sits in special session on November 14th, 2022 in person at the Community Center located at 176, Rosedale street and to which the public is invited to participate.

Present are the Councillors, France Coulombe, Patrick Proulx, Peter McHarg and Nancy Vanasse, forming a quorum in accordance with the Municipal Code. Present by videoconference was Councillor Michael Crook and absent at the opening of the meeting was Councillor Caroline Paul.

Also attending the meeting, Ms. Abelle L'Écuyer-Legault, General Manager and Secretary-Treasurer.

1. OPENING OF THE ASSEMBLY

Mayor Simon Roy calls the meeting to order at 6:00 p.m.

He welcomes the Councillors.

AGENDA

1. Opening of the assembly
2. Adoption of the agenda
3. Matricule 1805-72-3947, lot 6 524 523, 700 chemin Ripplecove, Rec-5, SPAIP-5, request for architectural approval to enlarge the main building of the Auberge Ripplecove
4. Question Period
5. Closing

2. ADOPTION OF THE AGENDA

RES.: 2022-237

It is moved by Councillor
Seconded by Councillor

THAT the agenda be adopted as presented.

Adopted

3. **Matricule 1805-72-3947, lot 6 524 523, 700 chemin Ripplecove, Rec-5, SPAIP-5, request for architectural approval to enlarge the main building of the Auberge Ripplecove**

RES. : 2022-238

WHEREAS at its regular meeting of November 7, 2022, the municipal council adopted a resolution number 2022-231 concerning the architectural validation of the extension of the main building of the Auberge Ripplecove located on lot 6 524 523;

WHEREAS Mayor Simon Roy has exercised his right of veto with respect to this resolution, and this, in

PROCÈS-VERBAL
MUNICIPALITÉ D'AYER'S CLIFF

Séance extraordinaire du 14 novembre 2022

Initiales du maire

Initiales du
directeur général

conformité à l'article 142 du Code municipal;

ATTENDU QUE cette disposition de la loi prévoit, dans un tel cas, que la décision doit être soumise, à la prochaine séance du conseil, ou, après avis, à une séance extraordinaire, pour reconsidération par celui-ci;

ATTENDU QUE cette résolution se lisait comme suit :

«16.1.8 Matricule 1805-72-3947, lot 6 524 523, 700 chemin Ripplecove, Rec-5, PIIA-5, demande de validation architecturale afin d'agrandir le bâtiment principal de l'Auberge Ripplecove

RÉS. : 2022-231

ATTENDU la validation pour permettre l'implantation d'agrandissements au bâtiment original de l'Auberge Ripplecove;

ATTENDU les documents déposés pour évaluation des critères énoncés au PIIA-5 et applicables au projet;

ATTENDU QU'une importante partie du terrain est occupée par des stationnements, des surfaces inertes et des bâtiments ;

ATTENDU QUE selon le critère relatif à l'aménagement des terrains article 28 3a), « la cour arrière doit être laissée le plus naturelle possible et camoufler le bâtiment du plan d'eau »

ATTENDU QUE selon le critère relatif à l'aménagement des terrains 28 3c), « la cour arrière et les cours latérales doivent faire l'objet d'un traitement paysager comprenant aires paysagées avec la présence d'arbres et de plates-bandes principalement le long de la façade arrière »;

ATTENDU QUE selon le critère relatif à l'aménagement des terrains 28 3 b), « si le terrain est accidenté, la cour arrière doit être conservée le plus naturelle possible » et puisque l'agrandissement du côté ouest prévoit d'intervenir dans un terrain accidenté et même de déblayer une partie du terrain située dans la bande riveraine afin de dégager pleinement le rez-de-chaussée du côté lac ;

ATTENDU QUE le comité consultatif en urbanisme recommande à l'unanimité au conseil municipal d'accepter la demande aux conditions suivantes :

- Qu'un plan de plantation d'arbres pour la bande riveraine face aux nouveaux agrandissements soit déposé conditionnellement à l'émission du permis comprenant au moins 5 arbres feuillus ou conifères, d'au moins 5 mètres de hauteur à la plantation, indigènes et adaptés à la bande riveraine et que ces arbres soient plantés selon les techniques reconnues en bande riveraines et qu'ils soient plantés de façon régulière et à une distance d'au moins 5 mètres les uns les autres, suivant l'implantation des arbres déjà existant à l'Est devant la partie centrale de l'Auberge et que ces arbres soient plantés dans un délai maximal de six mois suivant l'émission du permis de manière à camoufler le bâtiment du plan d'eau afin de répondre aux critères de l'article 28 3a) et 28 3c) ;
- Qu'une opération cadastrale visant à joindre le lot voisin, lot 4 666 170, matricule 1805-81-8770, au lot maître, lot 6 444 251, matricule 1805-72-3947, tel que proposé par le demandeur afin de rencontrer et de respecter le couvert minimal boisé de 50 % et ainsi répondre au critère de l'article 28 2 b) concernant les critères relatifs aux bâtiments;
- Qu'aucune intervention ayant pour effet de modifier la pente naturelle du terrain dans la rive n'est autorisée et que le rez-de-chaussée de

conformity with Section 142 of the Municipal Code;

WHEREAS this disposition of the law provides, in such a case, that the decision must be submitted to the next council meeting, or, after notice, to a special meeting, for reconsideration by the council;

WHEREAS this resolution read as follows:

«16.1.8. Registration number 1805-72-3947, lot 6 524 523, 700 chemin Ripplecove, Rec-5, PIIA-5, request for architectural validation to enlarge the main building of the Ripplecove Inn

RES. : 2022-231

WHEREAS the validation to allow the implementation of additions to the original building of the Ripplecove Inn

WHEREAS the documents submitted for evaluation of the criteria set out in SPAIP-5 and applicable to the project

WHEREAS a significant portion of the land is occupied by parking lots, inert surfaces and buildings

WHEREAS according to the criterion relating to the development of the land, section 28 3a), "the rear yard must be left as natural as possible and hide the building from the water body

WHEREAS under Site Development Criteria 28 3c), "the rear and side yards shall be landscaped with landscaped areas with trees and flowerbeds primarily along the rear façade

WHEREAS according to the criterion relating to the development of land 28 3 b), "if the land is uneven, the rear yard must be kept as natural as possible" and since the extension on the west side foresees intervening in an uneven land and even clearing a part of the land located in the riparian strip in order to fully clear the first floor on the lake side

WHEREAS the Planning Advisory Committee unanimously recommends that City Council accept the request under the following conditions

- That a tree planting plan for the riparian strip facing the new extensions be submitted, conditional to the issuance of the permit, including at least 5 deciduous or coniferous trees, at least 5 metres in height at planting, indigenous and adapted to the riparian strip, and that these trees be planted according to recognized riparian strip techniques and that they be planted in a regular manner and at a distance of at least 5 metres from each other That the trees be planted within a maximum period of six months following the issuance of the permit in order to hide the building from the water in order to meet the criteria of section 28 3a) and 28 3c);
- That a cadastral operation aimed at joining the neighbouring lot, lot 4 666 170, matricule 1805-81-8770, to the master lot, lot 6 444 251, matricule 1805-72-3947, as proposed by the applicant, in order to meet and respect the minimum wooded cover of 50% and thus meet the criteria of Article 28 2 b) concerning the criteria relating to buildings;
- That no intervention having the effect of modifying the natural slope of the land in the shoreline is authorized and that the first floor of the extension located to the west requiring an intervention in the

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

Séance extraordinaire du 14 novembre 2022

Initiales du maire

Initiales du
directeur général

l'agrandissement situé à l'Ouest nécessitant une intervention dans la bande riveraine afin de débayer le terrain devra épouser la forme du terrain naturelle afin de ne nécessiter aucun déblai ou remblai dans la bande riveraine afin de rencontrer le critère de l'Article 28 3 b) relatif à l'aménagements des terrains;

ATTENDU QU'après discussions, échanges et évaluation du projet en fonction des critères du PIIA-5, le conseil trouve que le projet tel que présenté est **conforme** au PIIA-5 sous réserve du respect de certaines conditions ;

Il est proposé par le conseiller Patrick Proulx

D'ACCEPTER la demande de validation pour permettre l'implantation d'agrandissements au bâtiment original de l'Auberge Ripplecove sis sur le lot 6 524 523, sous réserve des conditions suivantes :

- 1- Qu'un plan de plantation d'arbres ou d'arbustes pour la bande riveraine face aux nouveaux agrandissements soit déposé avant l'émission du permis. Le plan de plantation devront comprendre la plantation d'au moins 5 arbres ou arbustes indigènes et adaptés à la bande riveraine et que ces arbre soient plantés selon les techniques reconnues en bande riveraines et qu'ils soient plantés de façon régulière et à une distance jugée appropriée et que ces arbres ou arbustes soient plantés dans un délai maximal de six mois suivant l'émission du permis de manière à camoufler partiellement le bâtiment du plan d'eau afin de répondre aux critères de l'article 28 3a) et 28 3c) ;
- 2- Le propriétaire devra s'assurer de respecter le couvert boisé permanent minimal de 50% de la superficie du terrain, en tout temps, avant, pendant et après les travaux.

ADOPTÉ à la majorité des conseillers (4 POUR / 2 CONTRE) »

ATTENDU QUE le demandeur propose soit remis à plus tard la décision portant sur l'agrandissement ouest du bâtiment, mais que soit autorisé l'agrandissement proposé du reste du bâtiment principal, le tout conformément au document de présentation pour CCU version 4, déposé le 10 novembre 2022;

ATTENDU QUE le document de présentation pour CCU version 4, déposé le 10 novembre 2022, a simplement pour effet de présenter le projet d'agrandissement sans l'implantation d'un agrandissement du côté ouest, mais ne modifie aucun autre élément architectural de l'agrandissement projeté qui y apparait ;

ATTENDU QUE le conseil considère que la portion du bâtiment qui nécessite plus de réflexion avant de se prononcer est l'agrandissement à l'ouest, lequel est en bordure de la bande de protection riveraine ;

ATTENDU QUE le conseil considère qu'il est justifié de scinder la demande en deux afin d'autoriser l'agrandissement tel qu'apparaissant au document de présentation pour CCU version 4, déposé le 10 novembre 2022, mais de reporter la décision quant au projet d'implantation d'un agrandissement/prolongation du bâtiment principal du côté ouest;

Il est proposé par la conseillère France Coulombe
Appuyé par le conseiller Patrick Proulx

DE SCINDER la demande de validation architecturale tel

shoreline strip in order to clear the land will have to follow the natural shape of the land in order to not require any clearing or filling in the shoreline strip in order to meet the criteria of Article 28 3 b) concerning the development of the land;

WHEREAS after discussions, exchanges and evaluation of the project according to the criteria of the SPAIP-5, Council finds that the project as presented is in conformity with the SPAIP-5 subject to the respect of certain conditions;

It was moved by councillor Patrick Proulx

TO ACCEPT the validation request to allow the implementation of extensions to the original building of the Ripplecove Inn located on lot 6 524 523, subject to the following conditions

- 1- That a tree or shrub planting plan for the riparian strip facing the new extensions be submitted prior to the issuance of the permit. The planting plan shall include the planting of at least 5 native trees or shrubs adapted to the riparian strip and that these trees or shrubs be planted according to recognized riparian strip techniques and that they be planted in a regular manner and at a distance deemed appropriate and that these trees or shrubs be planted within a maximum period of six months following the issuance of the permit in such a way as to partially camouflage the building of the water body in order to meet the criteria of section 28 3a) and 28 3c) ;
- 2- The owner must ensure that the minimum permanent wooded cover of 50% of the land area is respected at all times, before, during and after the work.

ADOPTED by a majority of Councillors (4 IN FAVOR / 2 AGAINST)»

WHEREAS the applicant proposes to postpone the decision on the west extension of the building, but to allow the proposed extension to the remainder of the main building, all in accordance with the *document de présentation pour CCU version 4*, filed on November 10, 2022;

WHEREAS the effect of the *document de présentation pour CCU version 4*, filed on November 10, 2022, is simply to present the proposed expansion without the implementation of an expansion on the west side, but does not change any other architectural elements of the proposed expansion shown therein;

WHEREAS Council considers that the portion of the building that requires more thought before deciding is the western expansion, which borders the riparian protection strip;

WHEREAS council considers that it is justified to split the application in two in order to authorize the extension as it appears in the *document de présentation pour CCU version 4*, filed on November 10, 2022, but to postpone the decision on the project to implement an extension of the main building on the west side;

It was moved by councillor France Coulombe
Seconded by councillor Patrick Proulx

TO SEPARATE the application for architectural validation as proposed by the applicant;

PROCÈS-VERBAL
MUNICIPALITÉ D'AYER'S CLIFF

Séance extraordinaire du 14 novembre 2022

Initiales du maire

Initiales du
directeur général

que proposé par le demandeur;

D'ACCEPTER la demande de validation pour permettre l'agrandissement du bâtiment original de l'Auberge Ripplecove sis sur le lot 6 524 523, tel que présenté au document de présentation pour CCU version 4, sous réserve du respect de la condition suivante :

- Le propriétaire devra s'assurer de respecter le couvert boisé permanent minimal de 50% de la superficie du terrain, en tout temps, avant, pendant et après les travaux.

DE REPORTER la demande de validation architecturale de l'implantation de l'agrandissement du bâtiment du côté ouest à une séance subséquente.

Adopté

4. PÉRIODE DE QUESTIONS

- **Perte du caractère initial de l'auberge :** Un citoyen soulève son inquiétude quant aux modifications de l'apparence du bâtiment principal qui a un certain caractère patrimonial. *Le conseil précise que ce bâtiment n'est pas cité patrimonial et c'est le PIIA-5 qui régit les modifications architecturales pour ce secteur. Selon les critères d'application du PIIA-5, le conseil considère que les modifications sont justifiées d'un point de vue architecturale.*

- **Accès aux documents :** Des citoyens considèrent ne pas être suffisamment impliqués et informés considérant notamment la confidentialité des documents qui ne sont pas rendus publics. Ils désireraient notamment être consulté avant d'autoriser l'émission des permis. *Le conseil réitère ses contraintes légales et précise qu'il ne peut pas limiter le nombre de permis émis par propriété. Au niveau de la consultation des citoyens, le comité consultatif en urbanisme est formé de 2 conseillers et 4 citoyens.*

- **Agrandissement ouest :** Un citoyen remet un document au conseil pour l'analyse éventuel de l'agrandissement ouest du bâtiment principal.

Arrivée de la conseillère Caroline Paul à 18h46.

- **Densité/Aménagement/Circulation:** Un citoyen soulève des inquiétudes quant au respect de la densité et de l'aménagement du secteur considérant l'ampleur du projet. Il soulève également des problématiques liés à la circulation qui pourrait avoir des impacts sur la sécurité des résidents. Il mentionne aussi ses craintes quant à la sécurité incendie considérant la croissance du projet et la densité des bâtiments. *Le conseil comprend les craintes de la population, mais s'en remet à l'avis des experts dans ce dossier, dont la firme EXP qui est en charge de l'analyse urbanistique du projet. Le conseil précise qu'il faut abstraction de nos opinions personnelles et faire une application neutre de la législation applicable.*

- **Sécurité incendie :** Une citoyenne désire savoir si la municipalité a fait des démarches pour vérifier la sécurité incendie du secteur. *La directrice générale précise que le préventionniste incendie est impliquée dans le dossier et fait des vérifications périodiques dans le secteur.*

- **Vue d'ensemble du projet :** Des citoyens soulèvent que le développement du Ripplecove se fait par petits bouts, sans vue d'ensemble. Les citoyens soulèvent leur désir d'obtenir une vue d'ensemble. *Le conseil est sensible à leur demande.*

- **Modification des règlements :** Des citoyens soulèvent que la réglementation devrait être modifiée afin de mieux réglementer ce projet ? *Le conseil précise qu'il n'est pas*

TO ACCEPT the request for validation to allow the extension of the original building of the Ripplecove Inn located on lot 6 524 523, as presented in the *document de présentation pour CCU version 4*, subject to the following condition:

- The owner shall ensure that a minimum permanent wooded cover of 50% of the lot area is maintained at all times, before, during and after the work.

TO POSTPON the request for architectural validation of the location of the building extension on the west side to a subsequent meeting.

Adopted

4. QUESTION PERIOD

- **Loss of the original character of the Auberge:** A citizen raised concerns about changes to the appearance of the main building which has some heritage character. *Council clarified that this building is not listed as heritage and that the PIIA-5 governs architectural modifications for this sector. According to the criteria for the application of the PIIA-5, Council considers that the modifications are justified from an architectural point of view.*

- **Access to documents:** Some citizens consider that they are not sufficiently involved and informed, especially considering the confidentiality of documents that are not made public. They would like to be consulted before authorizing the issuance of permits. *Council reiterates its legal constraints and specifies that it cannot limit the number of permits issued per property. As for the consultation of citizens, the advisory committee in urbanism is composed of 2 councillors and 4 citizens.*

- **West extension:** A citizen gives a document to the council for the possible analysis of the west extension of the main building.

Arrival of councillor Caroline Paul at 6:46 p.m.

- **Density/Development/Circulation:** A citizen raises concerns about the respect of the density and the development of the sector considering the size of the project. He also raised issues related to traffic that could have impacts on the safety of residents. He also mentions his concerns about fire safety considering the growth of the project and the density of the buildings. *The council understands the fears of the population, but defers to the opinion of experts in this file, including the firm EXP which is in charge of the urban planning analysis of the project. The council specifies that we must disregard our personal opinions and make a neutral application of the applicable legislation.*

- **Fire safety:** A citizen wishes to know if the municipality has taken steps to verify the fire safety of the sector. *The Director General stated that the fire preventionist is involved in the file and does periodic verifications in the sector.*

- **Overview of the project:** Citizens raised the issue that the development of Ripplecove is done in small pieces, without a global view. *The citizens raised their desire to get the big picture. Council is sensitive to their request.*

- **Modification of the by-laws :** Citizens raised the point that the by-laws should be amended to better regulate this project? *Council clarified that it is not*

Initiales du maire

Initiales du
directeur général

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

Séance extraordinaire du 14 novembre 2022

légal de modifier la réglementation afin de viser une propriété ou un propriétaire spécifique.

- **Suivi et fermeture du permis** : Un citoyen demande si la firme EXP aura également le mandat de faire le suivi de la construction et de clore le permis. *Le conseil précise que le mandat n'a pas été donné, mais c'est envisageable.*

5. LEVÉE DE L'ASSEMBLÉE

RÉS. : 2022-239

Il est proposé par le conseiller Patrick Proulx

QUE la réunion soit levée à 19h03.

Adoptée

Abelle L'Écuyer-Legault
Directrice générale et greffière-trésorier/
General Manager and Secretary-Treasurer

legal to amend the by-laws to target a specific property or owner.

- **Follow-up and closing of the permit**: A citizen asked if the firm EXP would also have the mandate to follow up on the construction and to close the permit. *The council specifies that the mandate was not given, but it is possible.*

5. MEETING ADJOURNED

RES.: 2022-239

It is moved by Councillor Patrick Proulx

THAT the meeting be declared closed at 19:03 p.m.

Adopted

Simon Roy
Maire/Mayor