



INFO MILLE-ISLES

INFO MILLE-ISLES

EDITION MUNICIPALE MARS 2008

Message du maire

Cette édition municipale portera principalement sur le projet de modification aux règlements d'urbanisme sur lequel je ne peux commenter.

Je ne peux cependant me résoudre à céder cet espace, réservé au maire, sans partager avec vous tous et avec notre municipalité voisine notre profond chagrin et notre compassion pour les familles et amis qui ont perdu, de façon si tragique, une résidente de Mille-Isles et deux autres de Morin Heights, dans l'effondrement du toit de l'entreprise Au fin Gourmet, mercredi dernier.

Ces personnes étaient simplement au travail, consciencieuse et responsables. Comme la plupart d'entre nous, chaque jour. Un tel événement nous assomme et nous bouleverse. Il peut aussi devenir une occasion de prêter plus d'attention à ceux qui nous entourent, que nous apprécions, avec qui nous partageons notre quotidien, à qui nous consacrons malheureusement trop peu de temps.

Je souhaite aux familles et aux amis de ces victimes mes plus profondes condoléances. Puisse nous trouver la force, dans cette épreuve, de porter attention et réconfort à ceux qui nous entourent et leur témoigner notre appréciation de les avoir dans nos vies.

Certains partent si vite....

À la dernière séance du conseil, des résolutions ont été adoptées pour:

- Autoriser l'achat de deux portables, d'un réfrigérateur usagé, d'un appareil à tester les boyaux, la réparation du camion incendie et la location d'un véhicule substitut
- Accepter la démission de M. Daren Mackenzie au poste de pompier et le remercier de ses services
- Octroyer un budget supplémentaire de 10 000 \$ pour une aide technique pour la protection des lacs (total de 15 000 \$)
- Octroyer un contrat de construction et hébergement d'un site Web
- Adopter les projets de règlements suivants :
 - Règlement de lotissement pour la contribution au fonds de parc (5%)
 - Règlements d'urbanisme et du Plan d'urbanisme pour autoriser un usage d'hôtel de villégiature dans le secteur du lac Fiddler
- Autoriser et financer la tenue d'une Journée Cabane à sucre par le Comité des loisirs
- Demander à la Société canadienne des Postes le remplacement des boîtes postales communes pour des modèles plus récents
- Pour appuyer les citoyens de Pointe-Saint-Charles contre la fermeture de leur bureau de poste.

Un **avis de motion** a aussi été donné pour annoncer une modification au règlement relatif au tarif de licence des chiens pour le porter à 15 \$ pour le 2^{ème} et 3^{ème} chien

À PORTER À VOTRE AGENDA:

Ces activités se tiennent à l'hôtel de ville dans la salle communautaire.

- * 30 Mars à 13h00 : Journée Cabane à sucre.
- * 7 Avril à 20h00 : séance régulière du conseil.

À PORTER À VOTRE ATTENTION

Le bureau municipal sera fermé le Vendredi-saint 18 avril et le lundi de Pâques 21 avril 2008

À TOUS JOYEUSE PÂQUE

INFO MILLE-ISLES ÉDITION MUNICIPALE

MESSAGE FROM THE MAYOR

This municipal edition concerns mostly the modification of urbanism regulations which I cannot comment on.

I would, however, like to use this space to share with you and with our neighbouring municipality our profound grief and compassion for the families and friends who have lost, in a very tragic accident, a resident of Mille-Isles and two of Morin Heights, in the collapse of the roof of Gourmet du Village, last Wednesday.

These three ladies were simply at work doing their jobs, like most of the rest of us. This single event overwhelmed us and changes everything. This occasion might give us cause to consider and appreciate those people around us, that share our lives and with whom we spend too little time

I offer to the families and friends of these victims my sincere condolences. We must find the strength, in this test of life, to consider, comfort and appreciate those around us who share our lives.

Some leave us too soon...

At the last council meeting, resolutions have been adopted to:

- To authorize the purchase of two Lap-top, a refrigerator, of an apparatus to test the hoses, the repair of the fire truck and the leasing of a substitute vehicle
- To accept the resignation of Mr. Daren Mackenzie at the post of fireman and to thank him for his services
- To grant a supplementary budget of 10.000 \$ for technical assistance for the protection of lakes (total of 15.000 \$)
- To grant a contract for the creation of a Web site
- To adopt the following draft Regulations:
 - Regulation for allotment of the contribution to the park fund (5%)
 - Regulation for town planning and urbanism to authorize the use of holiday hotel in the sector of Lake Fiddler
- To authorize and finance the Sugar shack Day by the leisure committee
- To ask the Poste Canada to replace the common P.O. boxes for more recent models
- To support the citizens of Point-Saint-Charles against the closing of their post office .

One notice of motion was also given to announce a modification to the regulation on the tariff of licences for dogs to change it to 15 \$ for the 2nd and 3rd dog

FOR YOUR AGENDA:

These activities are located at city hall in the community center

30 Mars à 13h00 : Sugar shack Day.

7 Avril à 20h00 : regular meeting of the council

Notice

Municipal office will be closed on Good Friday– April 18 and Monday after Easter, April 21 2008

Happy Easter Everybody !

INFO MILLE-ISLES ÉDITION MUNICIPALE

MUNICIPALITÉ DE MILLE-ISLES



AVIS PUBLIC

Aux contribuables de la susdite municipalité

Aux personnes intéressées ayant le droit de signer une demande de participation à un référendum

Second projet 2008-03-53, adopté le 3 mars 2008 modifiant le règlement d'urbanisme numéro 168

AVIS PUBLIC est donné de ce qui suit:

1. À la suite de l'assemblée publique de consultation tenue le 30 janvier 2008, le conseil a adopté le second projet de règlement modifiant le règlement d'urbanisme numéro 168 et le second projet de règlement modifiant le Plan d'urbanisme afin d'y inclure l'usage d'hôtel de villégiature.
2. Ce second projet contient des dispositions qui peuvent faire l'objet d'une demande de la part des personnes intéressées afin qu'un règlement qui les contient soit soumis à leur approbation conformément à la *Loi sur les élections et les référendums dans les municipalités*.

Une demande relative à la disposition ayant pour objet

- De modifier le plan de zonage afin de créer une nouvelle zone désignée comme Hv-1;
- d'autoriser un nouvel usage d'hôtel de villégiature dans la nouvelle zone Hv-1;
- de fixer les portions constructibles d'un lot et les espaces qui doivent être laissés libres;
- de spécifier les usages permis dans toute partie d'une construction;
- de spécifier la dimension et la superficie des lots dans ladite zone

peut provenir de cette zone Va-11 et des zones RU-8 et RU-6 contiguës à celles-ci.

Cette disposition est réputée constituer une disposition distincte s'appliquant particulièrement à chaque zone mentionnée. Une telle demande vise à ce que le règlement contenant cette disposition soit soumis à l'approbation des personnes habiles à voter de toute la zone VA-11 où les usages autorisés ne sont plus les mêmes et d'où provient une demande, ainsi que de celles de toute zone contiguë d'où provient une demande, à la condition qu'une demande provienne de la zone à laquelle elle est contiguë.

3. Pour être valide, toute demande doit:

- indiquer clairement la disposition qui en fait l'objet et la zone d'où elle provient; et
le cas échéant, mentionner la zone à l'égard de laquelle la demande est faite;
- être reçue au bureau de la municipalité, 1262 chemin Mille Isles, au plus tard le **26 mars à 16 h 30** ;
- être signée par au moins 12 personnes intéressées de la zone d'où elle provient ou par au moins la majorité d'entre elles si le nombre de personnes intéressées dans la zone n'excède pas 21.

4. Est une personne intéressée toute personne qui n'est frappée d'aucune incapacité de voter et qui remplit les conditions suivantes le 3 mars 2008:

- être majeure, de citoyenneté canadienne et ne pas être en curatelle;
- être domiciliée, propriétaire d'un immeuble ou occupant d'un lieu d'affaires dans une zone d'où peut provenir une demande.

Condition supplémentaire aux copropriétaires indivis d'un immeuble et aux cooccupants d'un lieu d'affaires: être désigné, au moyen d'une procuration signée par la majorité des copropriétaires ou cooccupants, comme celui qui a le droit de signer la demande en leur nom.

Condition d'exercice du droit de signer une demande par une personne morale: toute personne morale doit désigner parmi ses membres, administrateurs et employés, par résolution, une personne qui, le 3 mars 2008, est majeure et de citoyenneté canadienne et qui n'est pas en curatelle.

INFO MILLE-ISLES ÉDITION MUNICIPALE

MUNICIPALITÉ DE MILLE-ISLES

AVIS PUBLIC

Condition d'exercice du droit de signer une demande par une personne morale: toute personne morale doit désigner parmi ses membres, administrateurs et employés, par résolution, une personne qui, le 3 mars 2008, est majeure et de citoyenneté canadienne et qui n'est pas en curatelle.

5. Toutes les dispositions du second projet qui n'auront fait l'objet d'aucune demande valide pourront être incluses dans un règlement qui n'aura pas à être approuvé par les personnes habiles à voter.

6. Le second projet de règlement peut être consulté au bureau de la municipalité, 1262, chemin Mille-Isles, du lundi au vendredi, de 8 h 30 à 12h00 et de 13 h 00 à 16h30.

Description, croquis ou indication de l'endroit approximatif des zones ou secteurs de zone visés par les dispositions décrites ci-dessus au point 2.

La zone Va-11 comprend les terrains entourant le lac Fiddler et notamment les maisons situées sur le chemin du Lac Fiddler, sur le chemin Benny, des numéros civiques 89 à 186, sur une partie des chemins du Merle, du Geai-Bleu et du Cardinal, sur le chemin Spinney des numéros 57 à 68 et sur le chemin Spruce Nord, des numéros 30 à 42.

La zone RU-8 comprend les terrains situés du côté sud du chemin Mille-Isles, notamment les maisons portant les numéros civiques 834 à 1186 et de 1294 à 1518, de même que les résidences situées sur les chemins Dawson, Patterson, Julian, Pollock, Cedar, McAllister et celles situées sur le chemin Spinney qui ne sont pas incluses dans la zone Va-11.

La zone RU-6 comprend les terrains situés en front de la route 329 et notamment les résidences dont le numéro civique est entre 1956 et 2007, au sud du chemin Tamaracouta.

Donné à Mille Isles, ce 7 mars 2008

Diane Desjardins, OMA

Directrice générale et

secrétaire-trésorière par intérim



INFO MILLE-ISLES ÉDITION MUNICIPALE

MUNICIPALITÉ DE MILLE-ISLES



AVIS PUBLIC

Aux contribuables de la susdite municipalité

To persons interested in the right to sign a request for participation in a referendum

Second project 2008-03-53, adopted March 3,2008 modifying the town planning by-law number 168

Public Notice is giving for the following:

1 .Following the public consultation assembly held January 30, 2008, the council has adopted the second project of the by-law modifying the urbanism by-law number 168 and the second project of the by-law modifying the Town Plan in order to include the recreational- hotel vocation.

2. This second project contain such dispositions that could allow you to deposit a request , as interested parties , to hold a referendum in order to object to the adoption of such a by-law , and this in accordance with to the Law on elections and referendums.

A request, relative to the disposition pertaining

- to modify the zoning plan in order to create a new zone designated as Hv -1;
- to authorize a new usage of vacation hotel the new Hv – 1 zone ;
- to fix the construction portions of a lot and the spaces that must be kept free;
- to specify the usages permitted in all parts of a construction;

to specify the dimension and the surface of lots in the said zone;

can originate from this Va-11 zone and RU-8 et RU-6 zones contiguous of this one here.

This disposition is reputed to constitute a distinct disposition particularly applying to each of the mentioned zones. One such request aim at the disposition of the by-law that must either be submitted to the approval of the persons who vote in all of VA-11 zone , where the authorized usages will no longer be the same , from which there must be a request , and the contiguous zones, from which a request is presented on the condition that a request came from the zone in which it is contiguous.

3. To be valid all requests must:

- clearly indicate the disposition objected to and the zone where it is coming from; and if necessary mention the zone concerning that which the request is made;

- be received at the municipal office, 1262 Mille Isles road, the latest **March 26 at 4:30 pm.**

- be signed by at least 12 interested persons of the zone where it coming from or by at least the majority if the number of interested persons in the zone do not exceed 21.

4. Is considered an interested person all persons who do not have any incapacity to vote and who meet the following conditions on March 3,2008:

- are of age, a Canadian citizen and are not in guardianship;

* are a resident, owner of a property or occupant of a place of business in a zone where a request can be presented.

Supplementary conditions to undivided co-owners of a building and to co-occupants of a place of business: are designated, by at least one proxy signed by the majority of co owners or co-occupants, those who have the right to sign the request in their name.

Condition to exercise the right to sign a request by one moral person: All moral persons can designate its members, administrators and employees by resolution, a person who, on March 3,2008, was of age and a Canadian citizen and was not in guardianship.

INFO MILLE-ISLES ÉDITION MUNICIPALE

MUNICIPALITÉ DE MILLE-ISLES

AVIS PUBLIC

5. All the dispositions of the second project that do not meet with an objection of any valid request could be included in a by-law that do not have to be approved by the persons who usually vote.

6. The second by-law project can be consulted at the municipal office 1262, Mille-Isles road, from Monday to Friday 8:30 to 12:00 and 1:00 to 4:30.

Description, sketch or indication of the approximate areas of the zones or sectors of zones covered by the dispositions described below in point 2.

The Va-11 zone consists of the land surrounding Fiddler Lake and notably the houses situated on Lac Fiddler road, on Benny road civic numbers 89 to 186, on a part of du Merle, du Geai-Bleu and du Cardinal roads, on Spinney road numbers 57 to 68 and on Spruce North road numbers 30 to 42.

The RU-8 zone consists of the properties situated on the south side of Mille-Isles road, notably the houses with the civic numbers 834 to 1186 and 1294 to 1518, as well as the properties situated on Dawson, Patterson, Julian, Pollock, Cedar, McAllister roads and those situated on Benny road that are not included in the zone Va-11.

The RU-6 zone consists of the properties situated along route 329 and notably the residences with the civic number between 1956 and 2007, south of Tamaracouta road.

Given at Mille Isles, this March 7, 2008

Diane Desjardins, OMA

General Director and secretary-treasurer by interim



INFO MILLE-ISLES ÉDITION MUNICIPALE

Fiddler Lake Resort

Il y a maintenant près de 3 ans, un promoteur immobilier, opérant sous le nom commercial de Fiddler Lake Resort, a conçu et développé un ensemble cohérent et harmonisé de résidences de haute qualité sur le territoire de Mille Isles, dans le secteur du lac Fiddler. À ce jour, nous pouvons compter l'implantation de près de 85 maisons en bois rond sur les 96 projetées et d'un centre récréatif comprenant, à l'intérieur, une piscine, une grande salle de jeux et une salle d'exercice. On y retrouve à l'extérieur des terrains de tennis, une zone d'accès au lac avec quais et l'hiver, une patinoire.

Ces résidences sont vendues à des particuliers, surtout des européens qui, lorsqu'ils n'occupent pas leur résidence, permettent à Fiddler Lake Resort de l'offrir en location pour de courts séjours. Tout le développement s'est effectué conformément aux règlements actuellement en vigueur dans la Municipalité.

Nature du présent projet

Le promoteur désire implanter un petit hôtel de villégiature de 40 unités de type condo sur son site de 50 000 mètres carrés et cela nécessite un changement au règlement de zonage pour ajouter cet usage aux usages déjà autorisés dans ce secteur.

Les dimensions de l'hôtel projeté sont d'une superficie ne dépassant pas 10 % de la superficie du terrain et d'une hauteur de 4 étages plus une mezzanine qui n'est pas comptée comme étage. Le revêtement extérieur serait aussi en bois rond s'harmonisant ainsi avec l'ensemble du projet. Une marge de recul de 50 mètres de la rive du lac est aussi prévue. Par ailleurs, 50 % de la superficie du terrain doit être maintenu en état naturel.

Le conseil a donc accepté d'entreprendre les procédures de changements aux règlements d'urbanisme afin de permettre l'implantation d'un petit hôtel de villégiature sur un emplacement déjà déterminé, appartenant au promoteur.

Effets du projet

Quel impact aurait l'implantation d'un petit hôtel sur un terrain situé en rive du lac Fiddler ?

Citons d'abord les avantages pour les contribuables de Mille Isles.

Impact fiscal

L'apport important de valeurs imposables aide à maintenir un taux de taxe abordable en fournissant des revenus supplémentaires importants dans les coffres municipaux. Ces revenus allouent une marge de manœuvre appréciée pour offrir de meilleurs services à l'ensemble de la population, comme l'entretien et l'amélioration des chemins et le développement d'infrastructures et d'activités de loisirs et de communication.

L'hôtel dont le coût de construction est évalué à environ 20 Millions pourrait représenter l'équivalent de 80 maisons (de 250 000 \$) supplémentaires qui devraient, autrement, être implantées individuellement, le long de nos chemins, donc à côté, devant et derrière vos propriétés.

En considérant les taux actuels représentant 1,08 \$/100\$, nous pourrions estimer des revenus d'environ 216 000 \$ par an.

La vente des unités de l'hôtel, comme ce fut le cas pour la vente des maisons, contribue aux revenus municipaux par l'imposition de droits de mutation à chaque fois qu'une vente est enregistrée au bureau de la publicité des droits.

Même s'ils paient les mêmes taxes municipales, les gestionnaires de Fiddler Lake Resort s'occupent des services, qui, normalement, sont fournis par la municipalité, tels que le déneigement et l'entretien des chemins, la cueillette des déchets et matières recyclables, l'éclairage. Donc, la Municipalité n'a pas à y consacrer des parts de budget qui ainsi sont dépensées ailleurs sur le territoire.

Le secteur de Fiddler Lake profite de l'effet de l'harmonisation des bâtisses, incluant l'hôtel projeté et des aménagements paysagers intégrés. Le fait que tout est construit sous une thématique unique, avec des matériaux écologiques qui s'intègrent bien avec le milieu forestier augmente le charme et la valeur du secteur. Cette valeur est aussi protégée par le fait que l'entretien des immeubles demeure confié à Fiddler Lake Resort qui a tout intérêt à protéger son investissement.

INFO MILLE-ISLES ÉDITION MUNICIPALE

Développement de Mille Isles

Mille Isles a choisi le volet récréotouristique comme axe de développement. L'implantation d'un hôtel de villégiature s'inscrit parfaitement dans le cadre d'un développement récréotouristique. Les infrastructures touristiques sont présentement très peu nombreuses et offrent peu ou pas de visibilité pour attirer les touristes.

En effet, pour accueillir des touristes, il faut pouvoir offrir des lieux d'hébergements, de restauration et d'activités ludiques. L'intérêt, pour une municipalité, d'avoir du tourisme vient de la création d'emplois et de l'apport d'argent neuf provenant des visiteurs qui dépensent dans les commerces et centres d'activités locaux.

L'hôtel projeté, d'une capacité de 150 personnes, offrira vraisemblablement des services de restauration, de commerce léger (soins du corps, petite boutique souvenirs et ou de plein air). Il créera une trentaine d'emplois directs, soit des postes pour l'entretien, la conciergerie, l'accueil, l'animation, la restauration, etc.

Un tel projet offre aussi une vitrine flatteuse de la Municipalité, même si certains déplorent que la publicité de Fiddler Lake Resort s'effectue en associant la vallée de Saint-Sauveur à son site. À la longue, Mille-Isles pourrait acquérir une réputation si enviable qu'il deviendrait préférable d'en faire mention pour attirer une certaine classe de touristes. Admettons, pour le moment, que la réputation de Mille Isles, comme destination touristique d'intérêt, reste à faire.

Infrastructures de loisirs

Fiddler Lake Resort a proposé à la Municipalité d'établir un protocole de partenariat afin de permettre à la population de Mille-Isles d'utiliser, durant certaines périodes de moindre achalandage, les infrastructures de loisirs de la station touristique.

L'accessibilité à ces terrains de tennis, à la ou les piscines intérieures, l'hiver, et à une salle d'exercice sont autant de bénéfices que la Municipalité ne peut offrir, à court terme, à même ses équipements municipaux. Un tel partenariat serait un avantage supplémentaire certain pour les citoyens de Mille Isles.

Il importe de tenir compte des risques et inconvénients associés à ce projet.

Lors de la consultation publique, plusieurs citoyens se sont montrés préoccupés par l'environnement, l'impact sur la nappe phréatique, le risque d'incendie, le bruit, l'achalandage sur le site et sur le lac Fiddler, l'impact visuel de la structure de l'hôtel. Ces questions avaient été abordées par le conseil et par le Comité consultatif d'urbanisme qui avait fait des propositions pour atténuer ces risques et inconvénients.

Impact sur l'environnement

La proximité relative de l'hôtel avec la rive du lac Fiddler a été dénoncée comme facteur de risque important pour la qualité de l'eau du lac. Les craintes portent sur la gestion des eaux usées de ces 40 unités plus les activités de restauration et de loisirs (piscine, bain tourbillon, activités nautiques)

Une inquiétude marquée a été soulevée concernant l'impact, sur la nappe phréatique, des besoins en eau potable de l'hôtel. Plusieurs voisins du site craignent que leur puits artésien soit affecté de façon significative.

Impact sur le voisinage

Il a été déploré que plusieurs petits animaux sauvages aient déserté le secteur suite à tous les dérangements causés par la construction des quelques 85 unités d'habitation, l'aménagement des chemins, du complexe sportif. Ces dérangements ont aussi troublé la quiétude du voisinage et la construction d'un hôtel pourrait prolonger cet inconfort qui, quoique temporaire, demeure irritant pour le secteur.

De plus, les craintes sont évoquées concernant le bruit généré par les activités de l'hôtel, particulièrement l'été où plusieurs activités se tiennent à l'extérieur, et que la proximité du lac amplifie significativement.

Certains résidents riverains craignent l'achalandage d'embarcations sur ce lac de petite taille ainsi que la prolifération de quais sur ses rives.

On déplore aussi l'impact visuel de l'hôtel qui, sur 4 étages, ne pourra être complètement voilé par la zone tampon boisée qui le ceinturera.

INFO MILLE-ISLES ÉDITION MUNICIPALE

La sécurité

La sécurité a été invoquée comme objet d'inquiétudes de la part des résidents du voisinage. Soit qu'ils s'inquiètent du coût éventuel d'équipements supplémentaires pour combattre le feu dans un immeuble imposant comme l'hôtel, ou de la difficulté à circonscrire l'incendie afin de ne pas menacer les résidences voisines.

Les déplacements de touristes de passage pourraient causer une perte d'intimité et de sécurité que déplorent certains résidents du secteur.

Les nombreuses interrogations des citoyens ont fait l'objet d'analyses et plusieurs mesures visant à minimiser les impacts négatifs ou atténuer les craintes exprimées ont été mises et/ou sont en voie d'être mises de l'avant.

Des mesures de protection

Pour ce qui concerne la qualité du lac Fiddler, un programme de vérification, visant à garantir que les installations septiques existantes situées dans le voisinage du lac Fiddler ne sont pas source de pollution et respectent les normes environnementales, démarrera dès ce printemps. Il va sans dire que les installations dérogatoires ou sources de pollution devront être immédiatement corrigées.

Les installations de l'hôtel devront rencontrer toutes les normes environnementales, incluant les mesures d'épuration dans un contexte de proximité d'un lac et d'un cours d'eau. Le gouvernement procède, lui-même, à l'inspection systématique des installations hôtelières que ce soit pour la protection du public qui l'occupe que pour la protection du milieu. D'ailleurs, nous avons appris que les inspecteurs du Ministère ont déjà effectué une visite du Centre récréatif et ont fait les analyses poussées des installations de la piscine et son système de traitement de l'eau, puisqu'il s'agit d'une installation destinée au public.

Il est évident que le principal intéressé, soit Fiddler Lake Resort, a tout intérêt à protéger son investissement en installant et en entretenant des équipements protégeant la qualité de l'eau, du site et du lac, car ce sont ce qui constitue l'intérêt et la valeur de son entreprise, ainsi que sa réputation.

Une entente avec le promoteur, qui traite des questions de protection de la nappe phréatique, avec analyse par un hydrogéologue, des mesures de mitigation du bruit (analysée par des spécialistes avant la construction proprement dite), des impacts visuels, des zones tampons autour de l'hôtel, du nombre maximum de ses embarcations sur le lac, etc. est présentement en préparation et sera présenté pour signatures sous peu.

Le règlement de zonage, tel que proposé, limite la dimension de l'hôtel; il est prévue une zone de recul de 50 mètres de la rive, alors que la réglementation provinciale et régionale estime qu'une marge de recul de 15 mètres est suffisante. Ceci constitue un moyen de protection supplémentaire du lac Fiddler.

La sécurité incendie sera gérée par l'installation de gicleurs et d'une réserve d'eau suffisante pour les alimenter en cas d'incendie. Une borne sèche est aussi prévue pour fournir les camions de pompiers dans le cas d'une intervention. Il est certain que les assureurs, devant protéger l'hôtel, verront à ce que le risque d'incendie soit minimisé.

De plus, il n'est pas nécessaire d'acquiescer d'échelle aérienne ou autre équipement de lutte contre les incendies du seul fait de la construction d'un hôtel. Des ententes inter municipales existent déjà pour permettre l'utilisation de ce type d'équipement de municipalités voisines, lorsque requis. D'ailleurs c'est dans la philosophie du schéma de couverture de risque d'utiliser les services incendie des municipalités voisines, au besoin, plutôt que chacune s'équipe individuellement pour couvrir tous ses risques.

Les petits animaux et les oiseaux ont fui le chantier de construction et on ne peut s'en étonner. Par contre, lorsque tous les travaux seront complétés, que les arbustes repousseront et que la quiétude reviendra, ils referont leur apparition. Plusieurs citoyens observent et attirent par des mangeoires une belle variété d'oiseaux de nos forêts et sont parfois incommodés par les petites bêtes sauvages attirées par leurs poubelles. Même les chevreuils s'habituent à nos résidences et s'en approchent avec curiosité. Donc, nous n'avons pas réellement à craindre la perte définitive des habitants de nos bois.

Nous ne pouvons nier qu'un hôtel de quatre étages sera visible au-delà de la cime des arbres. Par contre, l'aspect architectural et le revêtement extérieur de l'immeuble sont de nature à bien s'intégrer dans l'environnement boisé. Il est aussi pertinent de souligner qu'une habitation, située à flanc de montagne pour profiter d'un point de vue unique, est visible au-delà du couvert forestier et que c'est aussi le cas de plusieurs propriétés en bordure de plans d'eau.

Remarquez que personne n'aime voir son environnement changer, c'est bien normal de regretter que de nouvelles constructions viennent changer le voisinage. Parfois c'est dans notre cour, sur le côté de la maison où autrefois se trouvait une belle forêt mais où maintenant on peut observer les piscine, B.B.Q., jouets, chiens, autos et autres dans la cour du nouveau voisin au lieu de l'occasionnel renard, ou chevreuil. Bien sûr, quelques chanceux sont propriétaires d'une forêt et bénéficient de la zone de protection qu'elle procure.

INFO MILLE-ISLES ÉDITION MUNICIPALE

Le changement au règlement de zonage et au Plan d'urbanisme

Est-ce que ce projet transforme la vocation de la Municipalité à un point tel que la quiétude et la qualité de vie des citoyens soit compromise ?

Est-ce qu'il met en danger l'avenir du développement de Mille-Isles ?

Le conseil est d'avis que non. Il considère que le projet proposé représente un pas prudent en avant. Il faut des investissements de qualité à Mille Isles pour pouvoir offrir des services de qualité, protéger son territoire de la concurrence des municipalités dont le taux de taxe est moins coûteux et des services qui répondent aux besoins des populations actuelles.

On ne peut avoir d'investissements sans que ça dérange quelques uns. On ne peut offrir de services de qualité sans avoir les revenus nécessaires. On ne peut se donner une image, une réputation et un contexte attirant sans se doter d'une stratégie pour créer cette image et ce contexte. Les résidents réclament des installations de loisirs, l'accès à un service Internet Haute vitesse, une certaine autonomie dans la gestion, des routes en bon état. Il faut une assiette fiscale capable de répondre à ces besoins sans étouffer le contribuable. Ce n'est pas à la vitesse d'une vingtaine de constructions résidentielles par année que Mille-Isles y parviendra.

La peur paralyse, la prudence permet d'avancer. Un projet de la qualité de celui qui est proposé représente un atout indéniable pour Mille Isles et le conseil considère qu'il est dans l'intérêt de la Municipalité et de ses citoyens que ce projet se concrétise.

Maintenant, c'est à la population de donner ou non son accord.

Une première séance de consultation a eu lieu le 30 janvier dernier. Un deuxième projet de règlement a été adopté par le conseil, le 3 mars 2008. Puis, suivra un période de tenue de registre, au cours de laquelle les personnes intéressées (les propriétaires de la zone visée et des zones contiguës) pourront demander de faire partie des personnes habiles à voter si un référendum était requis pour approuver les règlements d'urbanisme (voir l'avis public à cet effet).

Tel que mentionné lors de la séance de consultation publique, le maire et la conseillère, Madame Deringer, ne peuvent se prononcer, ni discuter du projet de construction de l'hôtel puisqu'ils sont ou pourraient devenir en situation de conflit d'intérêt. Les interventions du maire lors de cette consultation ont porté sur les accès aux lacs, en réponse aux questions des citoyens présents, ainsi que sur les intentions du conseil à l'égard de la mise en application des orientations de développement du plan d'urbanisme actuellement en vigueur.

Le conseil municipal

À l'exception de Monsieur Carson Collins et Mme Ilène Deringer qui ont déclaré leur intérêt ou la possibilité qu'ils puissent se trouver en conflit d'intérêt.



INFO MILLE-ISLES ÉDITION MUNICIPALE

Fiddler Lake Resort

It is now close to three years since a real estate promoter, operating under the commercial name of Fiddler Lake Resort, conceived and developed a housing development coherent and harmonized, with high quality residences in the territory of Mille Isles, in the Lake Fiddler sector. Up to date, we can count the establishment of about 85 log houses out of the 96 intended, and a recreation center including an interior pool, a large games room and an exercise room. On the outside we see tennis courts, an access zone to the lake with wharfs and in winter, a skating rink.

These homes have been sold to private individuals, mainly Europeans who, when they are not occupying their homes, allow Fiddler Lake Resort to offer rentals for short stays. All the development is carried out in conformity with the by-laws currently in force in the municipality.

Nature of the present project

The promoter wishes to implant a small vacation hotel of 40 units in condo style on their site of 50 000 square meters this would require a change to the zoning by-law to add this use to the uses already authorized in this sector.

The dimensions of the projected hotel are a surface not exceeding 10 % of the area of the property and a height of 4 floors and a mezzanine that is not counted as a floor. The exterior finishing would also be of log harmonizing with the theme of the project. A margin distance of 50 meters from the shore of the lake is also anticipated. Moreover, 50 % of the surface of the land will be kept in it's natural state.

The council has accepted to begin the procedures of changing the building by-laws in order to allow the implantation of a small vacation hotel on the site already determined, belonging to the promoter.

Effects of the project

What would be the impact of the implantation of a small vacation hotel on a property situated on the shores of Fiddler Lake ?

To begin with the advantages for the tax payers of Mille Isles..

Fiscal Impact

The important contribution of the taxable value allows a reasonable tax rate by providing important supplementary revenue for the municipality. These revenues allow an appreciated financial margin needed to offer better services to the population, such as maintenance and upkeep of the roads and the development of infrastructures and leisure activities and communication.

The hotel, of which the cost of construction is evaluated at around 20 Million, could represent the equivalent of 80 additional houses (of \$ 250 000) that could be, otherwise, set up individually, along our roads, beside, in front of and behind your properties.

Taking into consideration the current rates representing \$1,08 /\$100, we can estimate revenue of about \$ 216 000 yearly for the hotel

The sale of the hotel units, as in the case for the sale of the houses, contributes to the municipal revenue by the imposition of the transfer fees each time a sale is registered at the office of fees.

Even though they pay the same municipal taxes, the administrators for Fiddler Lake Resort take care of services, that normally, would be furnished by the municipality, such as the snow removal and maintenance of the roads, the picking up of garbage and recyclable material and lighting. Therefore, the Municipality does not have to devote this part of the budget to these expenses and it can be used elsewhere in the territory.

The sector of Fiddler Lake benefits from the effect of harmonization of buildings, including the projected hotel and the integrated landscape arrangements. For this reason everything is constructed under a unique theme, with ecological material that integrates well with the forestry environment augmenting the charm and the value of the sector. This value is also protected by the fact that the proprietors of Fiddler Lake Resort remain confident that, at Fiddler Lake Resort, everything is being done to protect their investment.

INFO MILLE-ISLES ÉDITION MUNICIPALE

Fiddler Lake Resort

Development of Mille Isles

Mille Isles chose a recreo touristic route as the axis of development. The implantation of a vacation hotel fits in perfectly in the frame of a recreo touristic development. The tourist infrastructures are very few at the moment and offer little or no visibility for attracting tourists.

In effect, to welcome tourists, we must be able to offer places for accommodation, catering and play activities. The interest, for a municipality, to have tourists come, to create jobs and to bring new money originating from visitors who will spend in the local businesses and activity centers.

The projected hotel, with a capacity of 150 persons, will offer catering services, light commerce (body treatment, small souvenir boutiques and outdoor activities). It will create many direct jobs, as well as positions for maintenance, caretakers, reception, animation, catering, etc.

Such a project would also offer a flattering window to the Municipality,

even if some deplore that the publicity of Fiddler Lake Resort promotes itself as being in the Valley of Saint Sauveur. In the long run, Mille

Isles could acquire a reputation so enviable that it will become preferable to a certain class of tourists. For the moment, the reputation of Mille Isles, as a tourist destination of interest, remains to be created.

Leisure infrastructures

Fiddler Lake Resort has made a proposal to the Municipality to establish a partnership protocol in order to permit the population of Mille Isles to use, during certain periods of low demand, the leisure infrastructures of the tourist station.

The accessibility to tennis courts, the indoor pool or pools, in winter, and to an exercise room are benefits that the municipality cannot offer, short term, as municipal facilities. Such a partnership would be a definite supplementary advantage for the citizens of Mille Isles.

It is important to take into account the risks and drawbacks associated with this project. At the time of the public consultation, many citizens showed they were worried about the environment, the impact on the ground water, the fire risk, the noise, the patronization on the site and on Fiddler Lake, the visual impact of the hotel structure. These questions have been addressed by the council and by the CCU who have made proposals to minimize these risks and inconveniences.

Impact on the environment

The relative proximity of the hotel with the banks of Fiddler Lake exposes a risk factor important for the quality of the lake water. The fears pertain to the water control used by these 40 units plus the catering and leisure activities (pool, Jacuzzi, water activities)

A marked anxiety has been raised concerning the impact, on the ground water and the needs for drinking water for the hotel. Many neighbours of the site fear that their artisan wells will be affected in a significant manner.

Impact on the neighborhood

It is deplorable that many small wild animals had to desert the sector following all the disturbances caused by the construction of the 85 housing units and the development of the roads and the sports complex. These disturbances were also distressful to the peace and quiet of the neighbourhood and the construction of a hotel would prolong this discomfort which, although temporary, remains irritating for the sector.

More over, the fears are evoked concerning the noise generated by the hotel activities, particularly in summer when many activities will be held out doors, and that the proximity of the lake will amplify significantly.

Some water side residents are concerned about boats on a lake of this size as well as the proliferation of wharfs on the shores.

They also deplore the visual impact of the hotel which, with 4 floors, will not be completely veiled by the wooded buffer zone that surrounds it.

INFO MILLE-ISLES ÉDITION MUNICIPALE

Fiddler Lake Resort

The Security

Security has been invoked as an object of concern on the part of the residents in the neighbourhood. Either they are concerned for the eventual cost of supplementary equipment for fighting fires in an imposing building such as the hotel, or for the difficulty in confining the fire in order not to endanger the neighbouring residences.

The displacement of transient tourists could cause a loss of privacy and security which is deplorable to some of the residents of the sector.

The numerous questions of the citizens have made us do an analysis and we have taken many measures aimed at minimising the negative impacts to ease the expressed fears. We are putting them in place and or are on track to putting it in place

Measures of protection

For that which concerns the quality of Fiddler Lake, a verification program, endeavouring to guarantee that the existing septic tanks situated in the vicinity of Lake Fiddler are not a source of pollution and are respecting the environmental norms, starting up this spring. It goes without saying that the derogatory installations or sources of pollution will be immediately corrected.

The installations of the hotel will follow all the environmental norms, including purification measures in the context of the proximity of a lake or stream. The Government has proceeded, themselves, with a systematic inspection of the hotel installation which is for the protection of the public, the occupants, and the environment.

Elsewhere, we have learned that the inspectors for the Ministry of Environment have already made a visit to the recreation center and have done the analysis for the installations of the pool and its system for water treatment, since it is an installation destined for the public.

It is evident that the concerned principals, being Fiddler Lake Resort, are interested in protecting their investment by the installations and in maintenance of their equipment to protect the quality of water, of the site and of the lake, because this is what will constitute interest and value of their enterprise, as well as their reputation.

An agreement with the promoter, that covers the questions of protection of the ground water, with analysis by a hydro geologist, the measures for mitigation of noise, (analyzed by specialists before the construction was settled), the visual impacts, the buffer zones surrounding the hotel, the maximum number of boats on the lake, etc. is presently in preparation and will be presented for signing before long.

The zoning by-law, such as was proposed, limits the dimension of the hotel, projecting a protection margin of 50 meters from the shore, although the provincial and regional regulation estimate that a margin of 15 meters is sufficient. This constitutes a means of supplementary protection for Lake Fiddler.

The fire security will be managed by the installation of sprinklers and a water reserve sufficient to supply in case of fire. A dry well is also planned for to furnish the fire trucks in the case of an intervention. It is certain that the insurers, before protecting the hotel, will be making sure that the risk of fire is minimized.

More over, it is not necessary to acquire an aerial ladder or other equipment for fighting against fires based only on the fact of construction of a hotel. There are already existing intermunicipal agreements permitting the use of this type of equipment from the neighbouring municipalities. More over it is in the philosophy of the scheme for covering risks to use the fire services of the neighbouring municipalities, when needed, rather than each one equipping themselves individually to cover all these risks.

Small animals and birds have fled from the building site. On the other hand, when all the work has been completed, when the shrubs grow back and the peace and quiet returns, they will once again make their appearance. Many citizens observed and enticed with feeders a beautiful variety of birds of our forests and were now and then inconvenienced by the small wild animals attracted by their garbage cans. Even the deer live near our residences and approach with curiosity. There fore, we haven't really lost the inhabitants of our forest.

We cannot deny that a hotel of four floors would be visible beyond the top of the trees. On the other hand, the architectural aspect and the exterior covering of the buildings are natural and well integrated into the wooded environment. It is also pertinent to underline that a development, situated at the side of the mountain to profit from a unique view, is visible beyond the forest cover and that this is also the case of many properties on the border of the water plans.

Notice that no one likes to see their environment change, it is normal to regret that the new constructions bring change to the neighbourhood. Occasionally it

is in our back yard, on the side of the house where in the past was found a beautiful forest but where now we see pools, B.B.Q., toys, dogs, cars and other

things in the yard of our new neighbours instead of the occasional fox, or deer. Of course, some lucky ones are property owners of a forest and benefit from the zone of protection that it procures.

INFO MILLE-ISLES ÉDITION MUNICIPALE

Fiddler Lake Resort

The change to the zoning by-laws and Town Planning Plan

Does this project change the vocation of the Municipality to the point that the peace and the quality of life of the citizens are compromised?

Does it put in danger the future development of Mille Isles?

The council is of the opinion that no it will not. The members consider that the proposed project represents a prudent step in development. We need quality investments in Mille Isles to be able to offer quality services, to protect its territory in the rivalry of municipalities there fore the rate of taxes are less expensive and the services that respond to the needs of the current population.

We cannot have investments without some inconveniences. We cannot offer quality services without the necessary revenue. We cannot give an image, a reputation and an attractive context without having a strategy to create this image and this context. The residents are asking for leisure installations, access to a high speed internet service, a certain autonomy in the administration, and the maintenance of the roads. There needs to be a fiscal capacity of responding to these needs without choking the contributors. This will not happen at the slow speed of the yearly residential construction that Mille Isles attains.

Fear paralyses, prudence permits advancement. A project of the quality of that which is proposed represents an undeniable trump for Mille Isles and the council considers that it is in the interest of the Municipality and its citizens that this project be realised

Now, it is up to the population to give their approval or not.

A first meeting of consultation was held January 30, 2008. A second by-law project was adopted by the council ,March 3,2008. These are followed by a period of register management, in the course of which the interested persons (the owners within the zone affected and the contingent zones) could request to be part of the illegible persons who would vote if a referendum was required to approve the Town Planning by-laws (see public notice for this).

As was mentioned during the public consultation meeting, the mayor and the councillor, Madam Geringer, cannot comment, nor discuss the project for the construction of the hotel because they are or could become in a situation of conflict of interest. The mayors' intervention concerning this consultation is on the access to lakes, to reply to questions from the citizens that are present, as well as on the intentions of the council in regard to the putting into application the orientations of development of the town planning plan currently in force.

The Municipal Council

With the exception of Mr. Carson Collins and Mrs. Ilène Geringer who have declared their interest or the possibility of having a conflict of interest.

