

Position du Conseil Municipal concernant les projets de règlements 2021-01 et 2021-02 Zone REC-5

En 2009, le Conseil Municipal avait adopté un changement au zonage pour le secteur où se situe l'Auberge Ripplecove. Ces changements visaient à autoriser l'implantation de nouveaux bâtiments sur le site de l'Auberge pour permettre son expansion.

À cette époque le Conseil avait été convaincu que ces changements étaient nécessaires pour assurer un développement du site de façon modérée et ne contribuaient pas, malgré tout, de changer l'essence de l'entreprise et n'auraient pas ou peu d'impact sur l'environnement et le voisinage.

Ces changements proposés n'ont également pas ou peu fait l'objet de contestation, malgré la tenue d'une consultation publique « en personne » et de la possibilité de la signature d'un registre.

En 2017, les nouveaux propriétaires de l'Auberge Ripplecove ont déposés un projet d'ensemble qui prévoyait l'ajout de plusieurs unités de location, dont des chambres d'hôtels proprement dites et une importante quantité de « condotels » i.e. des unités devant être mises en disponibilité par les acquéreurs au profit de l'Auberge selon des critères préétablis.

Le règlement actuel permet aux propriétaires de l'Auberge la construction de plusieurs centaines d'unités de location de ce genre sur le site.

Cette formule permet ainsi à l'Auberge de louer, pour des périodes de différentes durées, ces unités de location à des clients de passage. Le Conseil croit que cette situation créerait un va et vient beaucoup plus important que ce que l'implantation de condos traditionnels impliquerait.

Les propriétaires de l'Auberge demandent un changement au zonage en vue de permettre que ces unités d'habitation soient plutôt permises en condos traditionnels. La différence est importante quant à l'usage. Un propriétaire de condo, contrairement au propriétaire d'un « condotel », est maître chez-lui, devient un propriétaire foncier unique, à une adresse de résidence qui lui est propre et ne peut pas louer sa résidence autrement qu'en respectant les mêmes critères que tout propriétaire foncier de la Municipalité d'Ayer's Cliff. Le Conseil croit qu'un propriétaire de condo a de forte chance de devenir un résident permanent.

Ces changements permettent aussi de limiter l'expansion que peut prendre le site, en particulier quant à la quantité d'immeubles pouvant y être implantés. Le Conseil croit que ce changement de zonage fera en sorte de restreindre le nombre d'unités d'habitation, de mieux contrôler les critères d'implantation et d'émission des permis.

Le Conseil croit aussi que les mesures déjà entreprises par le promoteur, comme par exemple, des stationnements souterrains et la réfection de la portion privée du chemin Ripplecove, auront des impacts positifs sur les problèmes d'engorgement de circulation à cet endroit.

Le Conseil croit que finalement, ce changement de zonage atténuera les inconvénients inhérents à l'expansion que l'Auberge prendra, qui de toute façon, auront lieux dans un cas comme dans l'autre.

Le Conseil possède aussi une étude confirmant la capacité suffisante des systèmes d'infrastructures et de traitement des eaux usées pour faire face à l'expansion du site.