

Projet

Club de Golf de Cap-Rouge

Activité de participation publique



Atelier participatif

Date et heure

Le mercredi 24 mai 2023, à 19 h

Lieu

Centre communautaire de Cap-Rouge, 4473 rue Saint-Félix, salle Nicolas-Juneau

Nombre de personnes présentes : 200

Participation

Conseillers municipaux

- M. Louis Martin, conseiller municipal du district électoral de Cap-Rouge–Laurentien, Arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge
- M^{me} Anne Corriveau, conseillère municipale du district électoral de la Pointe-de-Sainte-Foy et présidente de l'Arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge

Personne-ressource de la Ville

- M. Sébastien Paquet, conseiller en urbanisme, Gestion territoriale

Club de Golf de Cap-Rouge

- M. Pierre Le Gallais, président du club Golf de Cap-Rouge

Représentants du promoteur

- M. Pierre Martin, architecte chez PMA Architectes & Associés
- M^{me} Alexis Jodoin, architecte chez PMA Architectes & Associés

Promoteur du projet

- M. André Jolicoeur, vice-président de Groupe Tanguay

Animation de la rencontre

- M^{me} Priscilla Lafond, conseillère en consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne
- À l'animation en sous-groupe : M^{mes} Hélène St-Pierre, Cristina Bucica, Hélène Rioux, , Alexandra Mauger, Éloïse Gaudreau et M. Mohamed Ali Helioui

Mise en contexte

Les citoyens qui demeurent aux alentours du terrain du Club de Golf de Cap-Rouge ont été invités à participer à une activité de participation publique en amont, sous la forme d'un atelier d'échanges. À la suite de deux rencontres en 2020 et 2021, le promoteur a retravaillé le projet et a tenu compte des préoccupations émises par les citoyens. Le promoteur est venu leur présenter trois scénarios envisagés et il souhaitait connaître leur opinion.. Des représentants de la Ville de Québec ont également participé à la rencontre afin d'écouter les commentaires et les préoccupations des citoyens.

Déroulement

Scénario 1 : 1 bâtiment résidentiel + pavillon. 1 volume de 4 à 7 étages (± 150 unités)

- ✓ Représente le scénario ayant moins d'impact.
- ✓ Moins d'impact sur la circulation, l'aspect visuel et la coupe d'arbres.
- ✓ Parmi les trois scénarios proposés, moins d'impact et moins d'unités.
- ✓ Crainte que la vente du terrain ouvre la porte à un projet d'envergure sur l'ensemble du terrain du golf.
- ✓ Amélioration à propos du nombre d'étages.
- ✓ Ce scénario doit respecter le principe de gradation des niveaux d'urbanisme.
- ✓ Empreinte au sol limitée.
- ✓ Représente la meilleure proposition, car les commentaires des citoyens ont été considérés.
- ✓ Amélioration de la luminosité.
- ✓ Permet de garder l'espace vert et d'offrir un meilleur chalet aux golfeurs.
- ✓ C'est le moins gênant visuellement.
- ✓ La hauteur doit rester à 5 étages maximum.
- ✓ Son implantation est plus harmonieuse que les deux autres scénarios proposés.

Scénario 2 : 2 bâtiments résidentiels + pavillon. 2 volumes de 4 à 7 étages (± 178 unités)

- ✓ Mieux harmonisé avec des percées visuelles intéressantes, mais demeure insuffisant.
- ✓ Plus positif et plus équilibré d'un point de vue esthétique, (emprise plus supportable et paliers proposés acceptables).
- ✓ Présente les meilleures propositions, mais en préservant l'espace vert. Il peut également favoriser l'acceptabilité sociale.
- ✓ Comporte moins d'impact au niveau visuel.
- ✓ Le plus acceptable des scénarios proposés.
- ✓ Le gabarit proposé est le plus intéressant.
- ✓ Option la plus intéressante.
- ✓ Présente moins d'impact sur la luminosité des résidences avoisinantes.

Scénario 3 : 3 bâtiments résidentiels + pavillon. 3 volumes de 4 à 7 étages (± 190 unités)

Une forte majorité de participants présents rejettent le scénario 3 et le trouvent inacceptable.

- ✓ Rejet unanime.
- ✓ Ce scénario est inacceptable.
- ✓ Trop d'emprise au sol.
- ✓ Moins d'équilibre au niveau du volume.
- ✓ Moins harmonieux.
- ✓ La structure d'implantation est « éclatée ».

Les critères du projet

Pour ce qui est de l'implantation et de l'emprise au sol, la majorité des participants s'accorde sur l'importance de la servitude et évoque également des inquiétudes quant au manque d'information à ce sujet :

- ✓ Nous voulons une garantie sur la servitude, c'est une composante importante bien qu'il y ait peu d'information à ce sujet.
- ✓ La servitude est importante. Celle-ci doit être enregistrée au bon moment afin que le permis de construction ne puisse être délivré sans que la servitude ne soit effective.
- ✓ L'aspect de la servitude est important. Nous souhaitons conserver l'espace vert et il faut également avoir une garantie de la garder pour toujours.
- ✓ Il faut s'assurer que les maisons avoisinantes puissent avoir un droit sur la servitude.
- ✓ Nous n'en savons pas assez sur la servitude.
- ✓ Inquiétude sur la perte d'espace vert.
- ✓ Important de garder une zone récréative.
- ✓ La servitude n'existe pas encore, car elle n'a pas été rédigée et déposée.
- ✓ Il est important que la servitude soit protégée sur le terrain.
- ✓ Des questionnements concernant les modalités de la servitude et les étapes de sa création ont été soulevés.
- ✓ Nous n'avons pas confiance sur la proposition de la servitude.
- ✓ Une servitude de non-construction doit être effective immédiatement.
- ✓ S'assurer que la servitude soit plus « solide » que ce qui avait été promis en 1960.

Concernant le gabarit et la hauteur, les commentaires portent essentiellement sur :

- ✓ La hauteur est trop élevée et ce n'est pas nécessaire d'avoir autant d'unités. Il est proposé de diminuer la hauteur afin qu'il ne soit pas visible de loin.
- ✓ L'importance de préserver un milieu homogène et de respecter le cadre bâti. Son implantation dans le milieu est questionnable, car le projet s'y intègre mal et ne répond pas aux règles actuelles.
- ✓ Le nombre d'étages est trop élevé.
- ✓ Les hauteurs proposées ne sont pas acceptables.
- ✓ Le gabarit est trop gros pour les résidences autour (complexe immobiliser VS, maisons unifamiliales).
- ✓ La possibilité d'étendre l'emprise pour diminuer la hauteur.

Malgré les trois scénarios proposés, une forte majorité de participants rejette tous les scénarios et est en faveur du *statu quo* ou d'une quatrième proposition :

- ✓ Favorable au *statu quo*, soit aucun projet.
- ✓ Questionnement sur le rôle de la Ville, notamment sur sa volonté de vouloir un tel projet.
- ✓ Nous sommes huit personnes dans notre groupe et nous ne voulons aucun des trois scénarios proposés, car ils se ressemblent tous.
- ✓ Les trois scénarios sont inacceptables.
- ✓ Dans l'ensemble, il n'y a pas de scénario préféré. Nous avons plutôt l'impression de choisir entre « trois types de cancers ».
- ✓ Tous les scénarios présentés sont magnifiques, mais ne peuvent pas être réalisés dans le milieu prévu.
- ✓ Aucune option ne respecte le zonage actuel et ne va dans le sens du développement existant, soit des maisons unifamiliales.
- ✓ Ce sont les propositions d'un promoteur et non celles des citoyens.
- ✓ Impression que le projet va tout de même se réaliser alors que cela va créer un précédent.
- ✓ Il y a un manque criant d'information pour pouvoir prendre une décision.
- ✓ Plusieurs se demandent s'il y a d'autres scénarios possibles.
- ✓ Aucun des scénarios proposés n'est satisfaisant.
- ✓ Les trois scénarios vont à l'encontre du zonage actuel et n'a pas lieu d'être, car le golf va mieux depuis trois ans.
- ✓ Bien qu'il y ait des « percées visuelles » intéressantes dans les scénarios 2 et 3, cela ne compense pas pour l'aspect massif du projet.
- ✓ Des participants ne comprennent pas le choix de terrain alors que le secteur est composé à 100 % de maisons unifamiliales.

Outre cela, les participants ont exprimé plusieurs préoccupations concernant :

- ✓ La préservation de l'espace vert sans immeuble.
- ✓ Les trois projets se ressemblent et auront les mêmes impacts : trop d'unités, apparence qui ne s'intègre pas dans l'environnement, augmentation du trafic, du bruit et de la pollution. Cela peut créer un précédent pour les prochains projets résidentiels.
- ✓ L'impression que la Ville est du côté du golf.
- ✓ L'harmonisation du projet avec le reste du quartier tout en ayant un pavillon qui permet de garder le club d'exister.
- ✓ La possibilité de diminuer le nombre d'étages et de le prolonger sur le côté ouest.
- ✓ Les enjeux de stationnements, de la pollution et du bruit.
- ✓ Le besoin de minimiser les impacts négatifs lors des travaux.
- ✓ L'importance de préserver l'espace vert.
- ✓ Le projet de densification qui ne s'inscrit pas dans son milieu, mais bien pour régler les problèmes financiers d'une entreprise privée.
- ✓ La valeur patrimoniale du chalet.
- ✓ Le manque d'offres pour les familles.
- ✓ L'objectif de la rencontre qui n'était pas clair dans l'invitation.

Les enjeux de circulation ont notamment été abordés à plusieurs reprises par les citoyens :

- ✓ Augmentation de la circulation et de la vitesse dans le secteur de la rue Saint-Félix. En ajoutant des unités, une pression supplémentaire sera créée sur les rues Saint-Félix et des Carougeois. Les gens transiteront par la rue Jean-Charles-Cantin pour aller vers la ville de Saint-Augustin-de-Desmaures. Également, il faudra mettre en place des mesures de mitigation afin d'apaiser la circulation dans ce secteur (pistes cyclables, arrêts et trottoirs. La rue Saint-Félix doit rester une voie de desserte prioritaire.
- ✓ Nous ne voulons pas un complexe résidentiel dans un milieu enclavé, car cela signifie que la principale sortie se fera sur la rue Saint-Félix. Ce secteur est également très mal desservi. Il y a déjà beaucoup de circulation à l'intersection du boulevard de la Chaudière, ce qui n'a pas été considéré dans l'étude de circulation.
- ✓ Afin de mieux desservir le secteur, améliorer le transport en commun.
- ✓ Le dépôt à neige sera insuffisant avec l'arrivée de nouveaux résidents.
- ✓ Enjeux d'espaces de stationnement dans le secteur.
- ✓ Augmentation du volume de la circulation et de la vitesse.
- ✓ Impacts significatifs sur la circulation, car les services ne sont pas à proximité. Cela aura pour conséquence de densifier à l'est, qui est déjà mal desservi.

De plus, concernant la modification réglementaire, la principale préoccupation des citoyens repose sur le précédent que cela peut créer pour les futurs projets résidentiels dans le secteur :

- ✓ Cela va créer un précédent pour d'autres terrains à proximité du golf qui pourraient devenir vacants.
- ✓ Ce projet aura pour conséquence de créer un précédent pour les autres espaces disponibles dans le secteur.
- ✓ Il ne faut pas changer les usages et il importe de garder les espaces verts.
- ✓ Les efforts qui ont été faits pour améliorer le projet.
- ✓ Les améliorations par rapport aux premières versions présentées lors des consultations précédentes.

Par ailleurs, parmi les nombreux enjeux rapportés par les participants, la situation financière du golf représente une grande préoccupation pour ces derniers :

- ✓ Nous sommes préoccupés par la gestion financière du golf alors qu'il y a une majorité de gens d'affaires.
- ✓ Inquiétude sur la situation financière du golf et sur la nécessité de ce projet. A-t-on besoin de construire autant d'unités pour avoir un nouveau pavillon?
- ✓ Questionnements sur le rôle du groupe Tanguay dans ce projet.
- ✓ Les actionnaires sont préoccupés par la vue sur le fleuve et le prix des condos.

Questionnement sur le modèle d'affaires du club de golf. Est-ce aux citoyens d'assumer les difficultés financières de l'entreprise?

À cet égard, les propositions suivantes ont été formulées :

- ✓ Rénover le *Club House*.
- ✓ La Ville pourrait avoir un partenariat avec le Club pour garder le golf comme c'est le cas à Beloeil et à Vaudreuil.

- ✓ Avoir un *Country Club* avec un *membership* qui inclurait une piscine, un terrain de tennis, une garderie, des restaurants et une clinique médicale.
- ✓ Élargir le *membership* et l'ouvrir au public.

Enfin, considérant la forte opposition des participants, quelques points positifs ont tout de même été soulevés :

- ✓ La conservation des accès pour le ski de fond durant l'hiver et la marche.
- ✓ L'aspect esthétique du projet.
- ✓ Le projet permettra d'assurer la survie du golf.
- ✓ Le caractère patrimonial.

Réalisation du rapport

Date

Le 13 juin 2023

Réalisé par

M^{me} Sayana Khuon, conseillère en consultations publiques
Service de l'interaction citoyenne