

Compte rendu de l'atelier participatif sur le projet du golf de Cap-Rouge

Activité de participation publique réalisée en visioconférence (Zoom)

Mercredi 4 novembre 2020

200 participants

Invitation aux citoyens qui demeurent dans les zones contigües au terrain de golf

9 sous-groupes animés par l'équipe du Service de l'interaction citoyenne

À la suite des discussions en sous-groupes, plusieurs participants sont inquiets et ont encore des questions qui demeurent sans réponse. Certains démontrent plus d'ouverture et apprécient les modifications qui ont été apportées à la version présentée par le club de golf en février dernier.

Voici donc une synthèse des principaux commentaires émis lors de l'atelier participatif. Ils ont été regroupés par thèmes :

1. Zonage et intégration au milieu
2. Récupération du site par la Ville et offre en loisirs
3. Finance et survie du club de golf
4. Servitude de conservation
5. Circulation
6. Divers

1) Zonage et intégration au milieu

- Le projet est encore gros, trop haut, ne s'intégrera pas au milieu, style qui détonne avec les résidences de Cap-Rouge;
- Trop gros, trop haut, trop imposant; même les autres constructions sur Chaudière ou St-Felix ont moins d'étages;
- Projet immobilier non respectueux du quartier (gabarit, défait le visuel du quartier et sa qualité de vie, circulation accrue, densification non harmonieuse, etc.);
- Préoccupations en lien avec la hauteur et le nombre d'étages;
- Préoccupations en lien avec la question d'ombrage et de l'ensoleillement;
- Préoccupations en lien avec l'intimité des résidents;
- Crainte que ce soit la première tour de Cap-Rouge et que d'autres tours se développent dans le quartier à l'instar de Saint-Augustin. Peur de créer un précédent;
- Pourquoi ne pas en faire un projet récréatif, hôtelier ou une auberge comportant moins d'étages? Tous les projets étudiés par le club semblent être de nature résidentielle.;
- Interrogation quant à la nature du prochain projet si le golf n'est plus propriétaire du site;

- Le fait que ce soit sur une butte augmente l'aspect visuel imposant (vue d'en bas, de St-Félix, impact visuel dépasse juste le voisinage immédiat);
- Crainte que ce n'est qu'un début et que ça crée un précédent;
- On aurait préféré un projet plus bas; maisons de ville, peu d'étages mais pas un projet si massif. On mentionne qu'un tel projet a été évalué, mais pas de projet présenté. Propose un projet plus graduel – 3-4-5 étages, pas 12;
- Infrastructures souterraines : vont-elles tenir le coup?
- Pas de mixité sociale, projet pour l'élite « pas le moyen d'aller vivre là »;
- « Projet peu séduisant, ils ont des devoirs à faire »;
- La modification du schéma d'aménagement a soulevé plusieurs questionnements. Certains sont étonnés d'apprendre que le schéma d'aménagement a déjà été changé pour permettre du résidentiel; souhaitent qu'on soit consultés;
- On suggère de trouver des solutions dans la vocation même du zonage;
- On se questionne sur les autres solutions qui ont été envisagées;
- Crainte d'un nouveau quartier résidentiel (à moyen - long terme);
- Cet espace doit demeurer à sa vocation de zonage originale et accessible au public. Trouver solutions dans la vocation même du zonage;
- D'autres golfs dans la province ont fermé avec des projets semblables qui n'ont pas pu voir le jour pour le moment car, ils sont constamment défaits au moment de la modification au zonage;
- C'est mieux que ce qui a été présenté en février mais pas encore acceptable;
- Certains mentionnent que la bâtisse est belle, mieux que le précédent projet, design amélioré (courbes);
- Pas heureux, mais développement urbain normal;
- Le projet répond à plusieurs questions soulevées dans le passé et il s'agit d'une grosse amélioration;
- Reconnaissance des efforts déployés par le promoteur;
- Appréciation des efforts esthétiques, proposition d'utiliser des matériaux plus axés vers l'environnement tel que le bois.

2) Récupération du site par la Ville et offre en loisirs

- Volonté de conserver à long terme le club de golf et les espaces verts;
- Préoccupations en lien avec les activités hivernales;
- Important pour plusieurs de garder des espaces récréatifs pour la communauté et de garantir l'accès (la population en bénéficie; important de confirmer cette entente du maintien du ski de fond; rappel que le golf a bénéficié d'un tarif de taxation particulier pour offrir cet accès public, important de le préserver). Que ce soit 4 ou 12 étages, ce contrat social doit être maintenu;
- Ouvrir le golf à d'autres usages, donner une vision plus familiale;
- La Ville devrait reprendre le golf et le garder en espace vert et améliorer l'offre de loisirs (au-delà du ski de fond);
- Diversification de l'offre en loisirs en partenariat entre la Ville et le club de golf;

- Bénéfices communautaires (ski de fond, marche) ou parc;
- Transformer en parc urbain; fiducie – organisme de bienfaisance;
- Conservation des espaces verts;
- Attention à la cohabitation des sentiers de ski et l'entretien des verts l'hiver (coupure des sentiers);
- Importance de l'accès aux résidants; sport, golf, ski de fond, raquettes, marche;
- Défi pour le club de maintenir un équilibre entre les membres qui paient un montant important et les autres citoyens et clients qui veulent des services gratuits ou économiques.

3) Finance et survie du club de golf

- Autres alternatives pour sauver le golf (projet de basse densité, fiducie d'utilité collective, citoyens actionnaires, etc.);
- Manque de détails sur la viabilité financière du club de golf. Est-il si en difficulté pour justifier un tel changement?
- L'année 2020 semble avoir été bonne pour le club de golf. Pourquoi ne pas simplement demeurer un golf?
- Certains doutent que sauver le golf soit la raison pour laquelle le projet est envisagé. Ils auraient aimé savoir à quel besoin le projet répond. C'est un gros projet avec beaucoup d'impacts sur beaucoup de monde pour un petit groupe de gens.
- Le golf devrait avoir d'autres options si ce n'est que de s'ouvrir à d'autres joueurs que son groupe de joueurs sélect;
- Un projet de survie à long terme pour le golf. On comprend le besoin du club de golf et pensons que cela peut le sauver. Important de maintenir le golf fait partie du paysage;
- Propose que les citoyens achètent des actions au club de golf pour financer le déficit;
- Problèmes de gestion du club de golf à long terme;
- Rien ne garantit que d'autres projets ne voient le jour par la suite;
- Aucune garantie que le golf ne reviendra pas à la charge plus tard pour encore gruger le terrain du golf;
- Manque de transparence ou de confiance au niveau des taxes du club de golf.

4) Servitude de conservation

- Qui va bénéficier de la servitude de conservation?
- On suggère que la gestion de la servitude de conservation ne soit pas en majorité au club de golf/condos. Assurer un contre poids aux citoyens, la Ville et d'autres organismes;
- Pourquoi exclure l'aire de pratique et le garage de la zone de conservation? Est-ce qu'un autre bâtiment résidentiel pourrait y voir le jour plus tard?
- On mentionne à plusieurs reprises que si le golf devait disparaître, il pourrait perdre le boisé. La proposition d'une servitude est bien reçue;
- L'idée de la servitude est intéressante, mais ce n'est pas une garantie suffisante;

- Pas convaincus par la servitude;
- La servitude est valable seulement si le bénéficiaire veut l'utiliser;
- On propose une fiducie d'utilité collective comme alternative – exemple du domaine des sœurs dans Bellechasse;
- Pour certains, la servitude offre le meilleur des deux mondes;
- Une citoyenne mentionne que lorsque petite, elle faisait du ski de fond sur le domaine des sœurs – maintenant tout est développé (Promenade des sœurs) – risque que le terrain de golf subisse le même sort;
- Aucune garantie que le golf ne reviendra pas à la charge plus tard pour encore gruger le terrain du golf.

5) Circulation

- On s'inquiète de la circulation automobile sur la rue des Carougeois;
- Enjeux de circulation aux abords de Saint-Félix;
- Plusieurs participants ont des doutes sur les résultats de l'étude de circulation présentée;
- Des données non représentatives;
- On se demande si l'étude de circulation a été réalisée en temps de Covid;
- On ne croit pas que la clientèle serait formée seulement de couples âgés sans enfants comme pris en compte par l'étude de circulation.

6) Divers

- Impact sur les valeurs des propriétés;
- Certains participants qui ont assisté à la première rencontre tenue par le club de golf sont d'avis que le promoteur a fait des efforts et disent avoir confiance en lui;
- D'autres participants mentionnent qu'ils n'ont pas eu les réponses qu'ils auraient souhaité obtenir;
- C'est un bon compromis pour garder le golf et l'accès à des espaces verts pour les résidents;
- Vaut mieux ce type de projet qu'un quartier résidentiel construit sur tout terrain du golf;
- Plusieurs apprécient les quelques améliorations apportées;
- Club de golf est un voisin exemplaire;

Plénière

Une plénière a complété l'activité, permettant au représentant de chaque sous-groupe de présenter à l'ensemble des participants une synthèse des commentaires et préoccupations émis pendant les échanges.