
Projet du golf de Cap-Rouge

Compte rendu du 2^e atelier participatif

Jeudi, 4 février 2021

DATE DE LA SÉANCE : jeudi, 4 février 2021

ENDROIT : Activité de participation publique réalisée en visioconférence (Zoom)

NOMBRE DE PERSONNES PRÉSENTES : 180

- 180 participants (citoyens, représentants Ville, promoteur, etc.)
- Invitation aux citoyens qui demeurent dans les zones contigües au terrain de golf
- 8 sous-groupes animés par l'équipe du Service de l'interaction citoyenne
- Animation : Priscilla Lafond

PARTICIPENT À LA RENCONTRE

M. Alexandre Armstrong, chef d'équipe, Service de la Planification de l'aménagement et de l'environnement, Ville de Québec

M. Pierre Martin, architecte chez PMA Architectes & Associés

M. André Jolicoeur, vice-président de Groupe Tanguay

Me Daniel O'Brien, O'BRIEN Avocats S.E.N.C.R.L. / L.L.P.

Aussi présente pour écouter :

Mme Marie-Josée Savard, conseillère municipale du district électoral de Cap-Rouge-Laurentien, présidente du comité exécutif, responsable de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine

MISE EN CONTEXTE

À la suite des présentations du promoteur et de l'avocat Me O'Brien, sous forme de discussions en sous-groupes, les participants ont pu échanger sur quatre questions visant à entendre leurs commentaires et préoccupations, ainsi qu'à connaître leur opinion sur cette nouvelle mouture.

1. Est-ce que l'impact visuel du projet est acceptable?
2. Est-ce que l'impact des ombres portées est acceptable?
3. La servitude de conservation est-elle un avantage intéressant?
4. Globalement, que pensez-vous du projet?

Environ 150 citoyens ont assisté à la rencontre, mais seulement 90 d'entre eux ont choisi de participer aux discussions en sous-groupes qui ont duré près d'heure. À la lumière des commentaires formulés et des réponses obtenues, il appert que 20 participants se sont montrés favorables ou plutôt favorables au projet, alors que 47 étaient contre ou plutôt contre le projet. Les 23 autres participants avaient une position partagée ou ne se sont pas prononcés.

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 lors des échanges. Quelques questions ont aussi obtenu des réponses.

Question 1 : Est-ce que l'impact visuel du projet est acceptable?

En faveur

- ✓ Plusieurs participants sont d'avis que le projet est plus acceptable que la version présentée en février.
- ✓ On apprécie que certaines améliorations aient été apportées par rapport aux projets précédents. Améliorations significatives pour certains.
- ✓ On reconnaît l'effort du promoteur.
- ✓ Projet moins imposant, moins agressant.
- ✓ La réduction du volume de l'immeuble est plus convenable.
- ✓ Intéressant d'avoir réduit de 2 étages et d'avoir un espace vert protégé.
- ✓ Plusieurs participants ont apprécié la présentation détaillée.
- ✓ On préfère l'option avec un projet plus concentré qui permet que le reste demeure un espace vert.
- ✓ On apprécie la qualité du bâtiment. Du point de vue architectural, c'est un bel édifice.
- ✓ Pour la majorité des gens qui demeurent dans le quartier, il y aura peu d'impact visuel, mais pour un faible pourcentage, il y aura de forts impacts.
- ✓ Le projet pourrait avoir un impact positif sur la valeur foncière des propriétés.
- ✓ Un édifice très amélioré, très beau, qui n'a pas d'impact visuel significatif dans l'entourage.
- ✓ Une nouvelle mouture qui s'intègre mieux dans l'environnement, spécialement avec l'ajout à l'avant. L'impact visuel a été diminué.
- ✓ On préfère un bâtiment à un quartier résidentiel.

En défaveur

- L'impact visuel est considéré totalement aberrant dans le paysage de Cap-Rouge.
- Cap Rouge est en harmonie avec la nature : ce bâtiment est inacceptable dans le paysage carougeois.
- Le bâtiment est encore trop haut, trop gros, trop volumineux et trop massif.
- Le projet est disproportionné et s'intègre mal au quartier.
- Un édifice prédominant en comparaison avec les autres immeubles aux alentours.
- Le projet s'intègre mal au quartier; il n'est pas compatible quand on voit les simulations à côté des maisons.
- On est surpris de voir que cette 3^e mouture propose un bâtiment très massif qui ne cadre toujours pas avec le caractère du secteur.
- Dix étages c'est encore trop haut.
- Bien que l'impact visuel soit mieux avec la nouvelle mouture, il reste important et négatif. Ça reste « un gros éléphant dans le paysage ».
- Il faut tenir compte du fait que le bâtiment est sur un promontoire qu'il surplombe le quartier.
- La diminution du volume rend le projet plus acceptable, toutefois, l'appréciation de l'immeuble est relative. L'édifice n'est pas beau. De l'acier, du béton et de la vitre s'intègrent difficilement dans l'environnement vert d'un terrain de golf et, notamment, dans le contexte d'une servitude de conservation.
- Le bâtiment est laid et ordinaire.
- Il y a une diminution, mais l'édifice reste toujours une « pollution visuelle » dans le quartier. La diminution du gabarit n'est pas suffisante.
- On croit qu'on peut encore retirer des étages. Le volume pourrait être diminué.
- On se demande si c'est le dernier projet. Peut-être qu'on peut faire mieux et diminuer la hauteur.
- Doute quant à la présentation qui parle de diminution en étages et non en mètres.
- Pour plusieurs participants, on craint qu'on crée un précédent pour le secteur.

- L'impact visuel a été évalué uniquement du point de vue des résidants situés à proximité, alors que, ce projet sera visible de loin et aura un impact sur l'apparence du quartier.
- Les angles de vue présentés ne reflètent pas l'ensemble de la réalité; on ne présente pas de perspectives à partir des cours arrière des bâtiments, ni des perspectives plus éloignées (si on se place à deux mètres d'une maison ou de la végétation, il est normal que le nouveau volume soit en grande partie caché par celles-ci et semble ne pas avoir un gros impact);
- Les simulations des différents points de vue font réaliser que ce n'est pas discret, c'est majeur.
- On déplore que le bâtiment ressemble à un paquebot comme l'on retrouve à Saint-Augustin. On ne souhaite pas que ça se reproduise à Cap Rouge.
- Très déçu par rapport à la mouture précédente. Changement cosmétique mineur qui ne reflète pas les demandes et préoccupations des résidants du quartier;
- On se questionne sur la nécessité d'un gros bâtiment par rapport à la rentabilité et la pérennité du club de golf de Cap-Rouge.

Question 2 : Est-ce que l'impact des ombres portées est acceptable?

Note : Certains participants préfèrent s'abstenir de se prononcer étant donné qu'ils ne sont pas affectés directement par l'ombrage. Plusieurs participants disent ne pas être impactés par les ombres portées.

En faveur

- ✓ L'étude des ombres est appréciée.
- ✓ L'impact semble moins grand qu'anticipé; il est « raisonnable ».
- ✓ On souligne le bon travail réalisé au niveau des ombrages, contrairement à ce qui avait été fait au mois de novembre. Étude plus transparente.
- ✓ On apprécie que l'impact des ombres ait été diminué.
- ✓ Le projet est acceptable en termes d'ombrage, mais ce n'est pas l'enjeu principal.
- ✓ On se questionne sur la luminosité le soir.
- ✓ La nouvelle mouture semble ne pas avoir d'impact majeur en ce qui concerne les ombrages.

En défaveur

- Certains trouvent la présentation biaisée du fait qu'on compare l'ombrage des arbres à celui du bâtiment. On ne devrait pas comparer les ombres d'un arbre et d'un bâtiment. Elles n'ont pas la même consistance, ni la même durée dans le temps (un arbre n'a pas de feuilles en hiver, son ombre est moins opaque, a moins d'impact. De plus, un arbre n'est pas permanent, tandis qu'un bâtiment est là pour toujours.
- Il y a un enjeu d'ensoleillement car les arbres sont moins opaques qu'une bâtisse.
- L'édifice crée beaucoup trop d'ombrage. L'impact des ombres portées n'est pas acceptable.
- L'impact des ombres portées sur les secteurs plus éloignés n'a pas été étudié (ex : Saint-Félix, Pamphile-Lemay).
- On comprend les simulations des ombres portées de jour, mais il y aura aussi un impact nocturne; lumières du bâtiment et visibilité des levées de lune.
- La présentation sur l'ombrage était inutile et les présentations ne répondent pas aux grandes questions que les gens se posent.
- On espérait une plus grande diminution de la hauteur de la bâtisse. Vu que l'édifice est situé sur une montagne, l'impact au niveau des ombrages demeure important.
- Certains remettent en question la véracité des simulations faites par ordinateur.

Question 3 : La servitude de conservation est-elle un avantage intéressant?

En faveur

- ✓ Plusieurs participants se disent favorables à la mise en place d'une servitude
- ✓ Les explications ont été claires et complètes et ont rassuré certains.
- ✓ La plupart des personnes sont rassurées par la servitude de conservation.
- ✓ C'est l'élément le plus important du projet.
- ✓ Un bon outil qui semble solide. Une belle alternative.
- ✓ La servitude de conservation est capitale dans le projet. Elle le rend envisageable, plus acceptable. Cependant, le contrat de vente devrait être conditionnel à l'octroi de cette servitude.
- ✓ Très positif, mais la contrepartie est d'avoir un projet imposant.
- ✓ On trouve que la servitude est un avantage, mais on s'inquiète à propos des exceptions pour lever cette servitude.
- ✓ Un gain pour le quartier d'avoir encore des espaces verts et la possibilité d'y faire des sports l'été et l'hiver.
- ✓ C'est une façon de protéger le site.
- ✓ Un avantage intéressant pour réaliser le projet et maintenir le club de golf.
- ✓ La servitude pourrait avoir un impact positif sur la valeur foncière des propriétés.
- ✓ On trouve cela correct au niveau des riverains; cela leur donne une sécurité.
- ✓ C'est intéressant, mais on veut des précisions sur la notion d'unanimité.
- ✓ Cette option présente certains avantages car elle garantit les avantages communautaires en ce qui concerne la préservation des espaces naturels.
- ✓ C'est un compromis pour les gens à l'est, mais pour les autres, on dit ne pas être prêts à vivre dans l'ombre.
- ✓ Heureux que le champ de pratique soit inclus.
- ✓ La protection qu'offre la servitude est excessivement importante. Il ne faut pas se fier au zonage pour penser être protégés dans le futur.
- ✓ Sur papier, ça semble une belle solution, mais certaines craintes demeurent.
- ✓ Le fait que le terrain de pratique fasse partie de la servitude est un net avantage pour les propriétés adjacentes. Ça enlève une grande incertitude concernant la vente future de leur maison.
- ✓ Très important pour les parents avec de jeunes enfants et les gens qui font du ski de fond.
- ✓ La servitude est intéressante, mais l'accessibilité en hiver n'est pas garantie. Quand il y aura des résidents, ils ne voudront peut-être plus permettre aux enfants d'aller glisser.
- ✓ Entre un projet avec des maisons partout sur le terrain et un projet avec une zone de conservation, on préfère le deuxième choix.
- ✓ Certains riverains ont participé à une discussion avec le promoteur et ils ont demandé que le champ de pratique et le garage soient inclus dans la zone de conservation. Ils sont donc satisfaits.
- ✓ Avec cette nouvelle proposition, on a élargi la superficie de la servitude de conservation.
- ✓ Elle représente le meilleur système juridique pour la préservation des espaces naturels et le meilleur legs à nos enfants.
- ✓ Pour cette solution à partir du moment où ça ne coûte rien pour les riverains et pour l'espace de vie.

En défaveur

- Doute sur le fonctionnement de la servitude (prise de décision).
- Doute sur la composition du volet citoyen. Qui représentera les citoyens?
- Il s'agit d'un avantage pour les propriétaires de condos.

- Un avantage très important, mais doute que ce soit sûr à 100%. On craint qu'il y ait des failles à cette approche.
- Pas convaincus des garanties.
- On se sent pris en otage de devoir accepter le projet si on ne veut pas perdre cet espace vert.
- Certains se disent inquiets, ont peur et se sentent intimidés.
- Le recours à cette servitude met en lumière la faiblesse du projet.
- On souhaite savoir si et quand on pourrait avoir accès au texte de cette servitude pour pouvoir l'analyser en détail.
- Donne des droits individuels à tous et non seulement à quelques-uns.
- L'important c'est de sauver ces espaces verts.
- On ne comprend pas pourquoi on devrait utiliser cet outil puisque qu'il y a déjà un mécanisme juridique de zonage qui empêche la modification de zonage.
- On reproche que seuls les riverains pourront décider.
- Un avantage pour les propriétaires du condo pour conserver leur vue sur un grand parc.
- On se dit méfiants. On demande des détails juridiques. On se méfie puisque c'est le promoteur qui a engagé cet avocat.
- Il s'agit uniquement d'une stratégie du promoteur pour faire adhérer plus de personnes à son projet. C'est de la manipulation.
- Changement de discours du promoteur. Maintenant, en parlant de la création d'un « espace naturel », on met de côté tous les impacts qui se produiront à un niveau général (circulation routière, pollution, etc.). On met également de côté le fait qu'à une époque, on nous avait dit que le club de golf allait rester pour toujours et ce n'est plus cela.
- Une stratégie pour le promoteur et non une action au profit des citoyens.
- Il faut développer une stratégie pour conserver le plus possible les espaces verts; on se demande si une servitude de conservation est le meilleur moyen pour le faire. On propose d'analyser l'utilité d'une fiducie d'utilité sociale ou collective.

Question 4 : Globalement, que pensez-vous du projet?

Note : Certains participants ne prennent pas position. Ils précisent participer à la rencontre pour se faire une idée.
Certains participants sont partagés.
Certains participants approuvent la proposition de servitude, mais disent ne pas vouloir se prononcer sur l'ensemble du projet.

En faveur

- ✓ Certains se disent en faveur du projet.
- ✓ D'autres plutôt favorables.
- ✓ Même si l'idéal aurait été de ne pas avoir de construction sur ce terrain, le projet est une alternative intéressante, réaliste et pragmatique pour assurer la sauvegarde du golf et la préservation d'une grande partie du terrain sous forme d'espace vert.
- ✓ Étant donné que le projet permet de conserver l'espace vert et l'activité golf, certains participants se disent favorables au projet.
- ✓ Inquiets que cela ouvre la porte à d'autres exceptions dans le quartier.
- ✓ Un projet de 6 ou 8 étages serait plus acceptable.
- ✓ C'est un beau projet.
- ✓ C'est un projet valable.
- ✓ Ça pourrait être pire.
- ✓ 150 logements c'est acceptable. Projet de moindre envergure que ceux de Saint-Augustin.
- ✓ On apprécie que certains efforts aient été faits pour diminuer la hauteur.

- ✓ Il faudrait que le comité de citoyens ait une attitude constructive.
- ✓ Il faut prendre en considération qu'il n'y a pas d'impact sur le trafic.
- ✓ On ne veut pas que le club de golf fasse faillite. On ne sait pas ce qui pourra arriver avec le terrain.
- ✓ Les gens prennent le terrain pour acquis, mais on doit se rappeler que c'est un terrain privé et que les gens en bénéficient par gracieuseté du golf.

En défaveur

- Pour certains participants, ce projet est globalement inacceptable.
- Certains se disent plutôt contre.
- Certains participants se disent contre tout projet immobilier.
- Il manque beaucoup d'éléments pour se prononcer.
- Pour certains, c'est un problème de gestion du club de golf et il y a sûrement une solution autre qu'immobilière.
- C'est un projet au bénéfice du club de golf et de ses membres et non au bénéfice du voisinage. Ce sont les voisins qui vont payer.
- On ne veut pas un chantier de construction durant deux ans.
- On critique les questions posées dans le cadre de l'atelier. Trop limitées. On pense que c'est orienté.
- On devrait considérer la végétalisation de l'immeuble pour réduire les impacts. Végétaliser les toits et les terrasses.
- Puisqu'on a présenté plusieurs moutures, dont cette dernière qui a baissé de 2 étages, on va tenir notre bout. On veut que ça se poursuive à la baisse.
- Ça créera un précédent. Un premier projet du genre puis, après, il y en aura un deuxième;
- Un éléphant blanc.
- Le projet dérange beaucoup malgré les modifications. Trop gros. Toujours très massif;
- Présentation biaisée.
- La quiétude sera brimée alors qu'il s'agissait d'un quartier tranquille.
- La nouvelle mouture est mieux, mais la proposition reste encore très prédominante, massive, comparativement aux autres immeubles alentour.
- Le projet n'est pas intégré au milieu.
- On s'inquiète de la circulation sur la rue Jean-Charles-Cantin.
- On ne veut pas que Cap-Rouge ressemble au secteur Lebourgneuf ou à Saint-Augustin.
- On se sent pris en otage : accepter un projet trop massif pour préserver un espace naturel.
- Certains disent avoir l'impression que le club de golf fait encore des profits disproportionnés avec le projet proposé qui permet la construction d'un club house haut de gamme de 5 M \$.
- On aimerait avoir des précisions sur la rentabilité du club de golf avant d'accepter un tel projet.
- Inquiétudes par rapport au trafic.
- Ce ne doit pas être la seule solution pour sauver le golf.
- On nous présente des paramètres et on reste dans ces paramètres. Est-ce que le golf a vraiment besoin d'avoir un projet de 7 \$ millions pour les 50 prochaines années. Est-ce que ça pourrait être un projet étalé dans le temps, soit un développement dans 10 ans et 20 ans?
- Les riverains du côté nord sont avantagés. Pour les gens de Saint-Félix, c'est différent.
- On remet en question le processus référendaire, désavantageux selon certains pour les résidents du sud, qui ont les impacts négatifs.
- Les gens du côté nord auront des avantages, mais on doit penser aux autres.
- On veut nous faire peur. Ce terrain ne restera pas en friche. On est à Cap-Rouge; c'est un des plus beaux terrains de la ville de Québec.

- Si un développement résidentiel (plutôt que la tour proposée) avait lieu, il y aurait quand même moyen d'avoir des pistes de ski de fond en arrière des maisons. On pourrait avoir nos pistes et côtes.
- Pour que le projet soit acceptable, il faudrait ne pas le voir derrière une maison unifamiliale en marchant aux alentours. Quand on marchera dans le quartier, on le verra dès qu'on regardera dans sa direction.
- On préfère perdre le ski de fond, que d'avoir cette tour-là dans la cour.

Questions et commentaires additionnels

- On aurait voulu en entendre davantage sur la question de la luminosité du projet et l'impacts des vents du nouveau bâtiment.
- Craintes exprimées concernant l'augmentation de la circulation sur la rue Saint-Félix, qui ne devrait pas être comparée à la rue de l'Hêtrière dans l'étude de circulation, mais plutôt au chemin Saint-Louis (étroit, sinueux, construit).
- On rappelle le manque de commerces de proximité dans ce secteur, ce qui obligera ces nouveaux résidents à se déplacer en voiture pour aller dans les commerces.
- Perte d'intimité des cours arrière car les fenêtres et les balcons de l'édifice auront une vue directe sur celles-ci.
- Un impact sonore est à prévoir dû à l'utilisation des terrasses et des balcons (bruit, musique, odeurs, etc.), aux systèmes de ventilation ou aux réverbérations des bruits des autos (entrées et sorties du stationnement, bruit amplifié par le bâtiment).
- Rien ne garantit la conservation des bénéfiques communautaires acquis (activités de loisirs) en dehors de la saison de golf; on parle surtout des activités de loisir hivernales existantes, soit ski de fond et glissades.
- On craint que la nouvelle construction se fasse sur l'emplacement actuel de la glissade ou que les nouveaux locataires n'acceptent pas cet usage à proximité.
- Le projet ne peut être dissocié de ses motivations, soit de résoudre le problème financier dans lequel se trouve le golf. On considère qu'une acceptation du projet déresponsabiliserait le club de golf qui a accumulé des dettes.
- On aimerait savoir de combien le golf a besoin pour arriver dans ses frais.
- L'approche est faite en lien avec les riverains. Seulement les voisins riverains ont leur mot à dire, mais l'impact va plus loin.
- On pose beaucoup de questions en ligne (Facebook, courriels, etc.) et on ne répond à rien du tout dans les présentations (voitures, bruit, jeux pour enfants).
- L'éclairage nocturne n'est pas pris en compte et il aura une grande importance la nuit.
- Attention à la stratégie de négociation du promoteur qui présente comme une menace un autre projet de 258 unités.
- On aurait voulu parler d'autres choses, entre autres, des matériaux qui peuvent être utilisés pour améliorer l'aspect visuel du projet.
- On ne comprend pas les arguments du promoteur concernant les impacts de l'option de construire des maisons de plus petit gabarit, comme des maisons jumelées.
- Faire de nouveaux développements récréatifs avant la création de la servitude.
- Les riverains – ça va jusqu'où? Combien de gens?
- Comment les décisions sont-elles prises?
- Unanimité, qu'est-ce que ça veut dire?
- Existe-t-il des exceptions à cette servitude?
- Si le golf cesse ses opérations, M. O'Brien expliquait que le terrain resterait naturel, mais est-ce que ça deviendra en friche?
- Si le club de golf fait faillite, qui entretiendra le terrain ?
- Si club de golf cesse ses activités, est-ce que les frais d'entretien seront à la charge des propriétaires de condos ?

- Est-ce que le contrat de vente peut être conditionnel à l'octroi de cette servitude?
- Quelle est la durée de la servitude? Qu'est-ce qui arrive à cette servitude en cas de rachat du golf?
- Pas certain de bien comprendre : la servitude ne s'applique pas tant que le golf est en opération et elle sera effective uniquement si le golf ferme?
- Pendant que le Club de golf existe, pourrait-il rajouter des constructions?
- Est-ce que ce sont uniquement les propriétaires des résidences limitrophes qui auront le droit de se prononcer dans le cadre d'une décision prise en vertu de cette servitude?
- Qu'est-ce qui en est des propriétaires qui habitent dans le secteur sans que leurs propriétés soient directement voisines du terrain de golf; est-ce qu'ils auront un droit de regard aussi?