



**Séance d'information publique projet de développement
Club de golf Saint-Jean
Le 24 mai à 19h00 au Club de golf St-Jean**

Procès-Verbal

Sont présents :

- 175 personnes ont signé le carnet des présences. Le nombre de personnes est cependant estimé à 200
- Le maire Alain Laplante
- La conseillère du district 1 Mélanie Dufresne
- Le conseiller du district 3 Michel Gendron
- Le conseiller du district 4 Jean Fontaine
- Le conseiller du district 5 François Auger
- La conseillère du district 6 Patricia Poissant
- La conseillère du district 7 Christiane Marcoux
- La conseillère du district 11 Claire Charbonneau
- Le directeur du Service de l'urbanisme, de l'environnement et du développement économique Luc Castonguay
- La Chargée de projet au Service de l'urbanisme, de l'environnement et du développement économique Julie Lafrance
- La conseillère en urbanisme au Service de l'urbanisme, de l'environnement et du développement économique Catherine Poisson
- Le président du Club de golf Saint-Jean Marcel Racine
- Le président du Comité de disposition partielle du terrain et actionnaire du club de golf Me Luc Boulais
- L'architecte paysagiste et actionnaire du club de golf Claude Saint-Pierre
- Le directeur et actionnaire du club de golf Robert Lanciault
- L'architecte Sophie Tétreault

1- Mot de bienvenue

Le directeur du Service de l'urbanisme, de l'environnement et du développement économique Luc Castonguay souhaite la bienvenue aux citoyens et explique le déroulement de la soirée. Il cède la parole au maire Alain Laplante.

Dans son mot de bienvenue, le maire Alain Laplante insiste sur la volonté de la Ville d'améliorer sa relation avec les citoyens. Il souligne que la prochaine rencontre, soit la séance de consultation publique, a été devancée au 20 juin. Selon lui, le projet du Club de golf doit obtenir l'acceptabilité sociale avant de passer à l'étape du changement de zonage.

Luc Castonguay insiste sur le fait que le projet n'a pas encore été présenté au conseil municipal ni même au Comité consultatif d'urbanisme. Les élus veulent également voir la réaction des citoyens à l'égard du projet. Il informe que la Chargée de projet au SUEDE Julie Lafrance fera une mise en contexte urbain du secteur et par la suite, les représentants du Club de golf St-Jean présenteront leur projet.

Luc Castonguay demande aux citoyens de s'exprimer dans le respect en évitant les attaques personnelles. Il ne s'agit pas d'une soirée à saveur politique. Il veut être clair sur un point : cette soirée d'information publique porte sur le projet du Club de golf Saint-Jean et non sur celui des Légendes et de la Mairie.

2- Mise en contexte urbain

Julie Lafrance présente le volet urbain. Le club est situé dans la zone C-1862 qui intègre les usages « marina ou service de location de bateaux », « terrain de golf », « terrain de pratique de golf » et « golf miniature ». La zone visée par le projet est située à l'est de la rue Jacques-Cartier sud et elle a une dimension de 100 mètres de profondeur. La petite rivière Bernier sera évidemment protégée et le projet serait érigé à une bonne distance de ce cours d'eau. Le projet ne sera pas évidemment construit dans la zone inondable et les boisés d'intérêt et milieux humides inclus dans le plan de conservation ne seront pas touchés. Dans la zone plus élargie, il y a un chemin de fer, une servitude aérienne et une antenne de télécommunication.

Concernant les infrastructures et services de transport, il y a la présence d'une ligne d'autobus (ligne rouge), une piste cyclable bidirectionnelle (la route verte), des trottoirs sur les deux côtés des rues, une traverse piétonne, de l'éclairage sur rue, la proximité d'arrêts d'autobus (rue de Coulomb) et il n'y a aucun stationnement sur rue. Au niveau de la desserte commerciale, nous comptons quelques restaurants, services spécialisés (garage auto, clinique vétérinaire, école de musique, épicerie etc.), un centre commercial de voisinage et le club Optimiste. Parmi les autres activités et services, il y a le Club de golf Saint-Jean, des services scolaires et à l'enfance (école primaire, centre de la petite enfance) et le Centre communautaire Saint-Eugène.

3- Présentation du projet de développement du Club de golf

Le président du club Marcel Racine prend la parole et souhaite la bienvenue aux citoyens. Il insiste sur le fait que la séance d'information publique est organisée par la Ville. Il présente les différents intervenants du club qui participeront à cette soirée.

L'architecte paysager et actionnaire du club Claude Saint-Pierre et l'architecte Sophie Tétréault procèdent à la présentation du projet.

Ils veulent présenter le projet de demande de changement de zonage aux riverains du club de golf et à l'ensemble des citoyens. Ce projet est en préparation depuis deux ans. Un « comité de disposition du terrain » a été créé en 2015. Le but de ce comité est de poursuivre l'opération golf et de procéder au remboursement de la dette. Les premiers plans ont été réalisés en juillet 2016. Les plans présentés représentent une vision du projet qui répond à plusieurs critères. Ils veulent expliquer ce qui les incite à déposer cette demande : la situation et les faits ainsi que la vision du projet.

Le Club de golf Saint-Jean existe depuis 1922, il a donc 96 ans. Comme la majorité des terrains de golf depuis la fin des années 90, des changements importants sont apparus et se sont accélérés. Ils ont constaté les faits suivants :

- Diminution du nombre des membres actionnaires : de 400 à 147 aujourd'hui;
- Moyenne d'âge des actionnaires est de 63 ans présentement;
- Changement des habitudes de loisirs chez les jeunes, donc une relève réduite;
- Améliorations partielles au parcours au début des années 2000 suite au verglas de 1998, notamment;
- Rationalisation de certaines activités (efforts et choix réalisés).

En 2013-2014, après plusieurs années de déficits, les actionnaires constatent que la structure opérationnelle du Club de golf doit être révisée s'ils veulent continuer d'opérer comme parcours privé ouvert au public.

À l'automne 2014, ils ont dû amorcer un plan de redressement qui s'est imposé par la capacité de payer des actionnaires et le resserrement des conditions bancaires.

Dans les faits :

De 2014 à 2016, la banque a placé le club au registre des comptes spéciaux.

- Obligation à rencontrer des objectifs de réduction de la dette (suivi de chaque poste de dépenses, arrêt des dépenses, diminution de l'administration et de la restauration);
- Des cotisations supplémentaires ont été demandées aux membres actionnaires en plus des efforts déjà consentis pour éponger les déficits d'opération des 10 dernières années et de l'année des inondations en 2011 où le club a encaissé un déficit d'opération important.

Depuis le début du plan de redressement, le club a arrêté tous les investissements et réduit les dépenses au maximum (fermeture du terrain de pratique, cuisine avec traiteur, une partie de l'administration est bénévole ainsi que plusieurs autres travaux de maintien des actifs le sont également, etc.)

Efforts déployés :

- Ouverture du parcours au public depuis cinq ans et heures de départ disponibles au public. Présentement, il y a 52 % des rondes qui sont jouées par le public;
- Abandon du terrain de pratique (service non rentable, le club n'est pas propriétaire du terrain de pratique);
- Réduction du budget d'entretien du parcours au minimum;
- Maintien des bonnes conditions du parcours mais établissement de zones de gazon non coupées (herbes longues);
- Restauration avec traiteur seulement pour événements. Service de cuisine réduit au minimum;
- Aucun budget d'amélioration des installations mais maintien des actifs;
- Travaux requis au niveau du parcours, du chalet et de la maintenance;
- Bénévolat des membres de plus de 2000 heures par année.

Situation financière

- Niveau de la dette : plus de 2 M \$
- Dépenses en immobilisations (ajustements du parcours), honoraires professionnels (arpentage, architecte etc.), imprévus et autres améliorations au parcours et aux installations : 950 000 \$

Total requis pour minimalement payer la dette : 2 950 000 \$

Les représentants du club sont donc ici pour présenter en fait un plan de survie qui consiste à procéder à une demande de changement de zonage d'une petite partie du terrain de golf.

L'objectif du changement de zonage :

- Poursuivre l'opération golf et assurer la continuité du club pour les années à venir en conservant 18 trous;
- Rembourser la dette du club qui génère à elle seule pour 100 000 \$ de remboursement d'intérêts annuellement;
- Assurer un fonds d'ajustement du parcours et de la mise à niveau des installations (ponts, chalet, stationnement, parcours).

Site et superficie de la demande de changement de zonage :

La superficie est d'environ 3,85% du terrain de golf pour le développement d'un projet à vocation résidentielle intégrée au Club de golf.

Le terrain en demande de changement de zonage a une superficie de 220 000 pi² alors que la superficie totale est de 5 719 611 pi².

Le site du projet : solution golf et immobilier intégrés :

- Parcelle de terrain en bordure du réseau routier pour le développement avec un minimum d'investissement en infrastructures (parcelle en bordure « est » de la rue Jacques-Cartier sud);
- Parcelle suffisamment grande pour générer un produit de vente permettant de régler la dette du Club de golf;
- Parcelle suffisamment petite pour conserver un parcours de golf standard de 18 trous;
- Nombre d'unités minimum requis pour intéresser les promoteurs immobiliers est d'environ 88 unités;

Objectifs d'une solution intégrée :

- Conserver le meilleur parcours, en l'améliorant si possible;
- Vendre une partie du parcours de golf aux fins de développement;
Solution immobilière : développement intégré au site, pourrait être construit rapidement et permettrait minimalement de rembourser la dette.
Solution golf : impact minimal sur le parcours et maintien des espaces verts, permettrait d'améliorer le parcours et les coûts d'ajustements du parcours réduits au minimum.

Caractéristiques générales du projet :

- Trois bâtiments disposés autour d'un espace vert central
- Chemin d'accès de desserte et stationnements requis
- Lien golf par sentier de voitures d'entretien
- Arbres conservés en périphérie et bordure de la rue Jacques-Cartier sud

L'architecte au dossier Sophie Tétreault de STA Architectes présente le plan concept avec un nombre optimal d'unités (plus ou moins 88 unités), la partie architecturale, le nombre d'étages requis et les services envisagés.

Conclusion :

- Après deux ans de travaux, le comité de disposition du terrain et le conseil d'administration soulignent que la solution immobilière est la seule façon de solutionner le problème de la dette et de poursuivre l'opération golf;
- Le Club de golf Saint-Jean ne demande pas d'argent, mais des outils pour être en mesure de modifier le zonage;
- Le club n'est pas le promoteur du projet et il ne fera que vendre le terrain;
- Le club n'a aucune offre en main.

Étapes à venir :

- 20 juin : Séance de consultation publique pour la réception des commentaires et appréciations du projet. Il est possible de transmettre les commentaires par écrit avant cette date;
- Juillet-septembre : Cheminement de la demande au Comité consultatif d'urbanisme et au conseil municipal.

Les citoyens peuvent transmettre leurs commentaires et appréciations :

Par courrier :

Service de l'urbanisme, de l'environnement et du développement économique, 315, rue MacDonald, bureau 303, J3B 8J3

Par courriel :

Catherine Poisson, conseillère en urbanisme – module développement & design urbain c.poisson@sjsr.ca

4- Période de questions

Avant que la période de questions ne débute, le directeur et actionnaire du club de golf Robert Lanciault fait part à l'audience que le club a « frappé un mur ». Il souligne que 800 terrains de golf ont fermé leurs portes aux États-Unis au cours des dernières années. Selon lui, il y a donc un problème dans cette industrie et c'est donc une question de survie. Il insiste pour dire que les actionnaires veulent garder le club de golf qui fait d'ailleurs travailler de 40 à 50 personnes.

Une citoyenne apprécie le travail effectué pour conserver les arbres. Elle demande comment peut-on s'assurer que les espaces verts situés près de la zone inondable sur le terrain de golf seront conservés à perpétuité. Julie Lafrance précise que la zone inondable est plus près de la rivière alors que le projet immobilier est prévu en bordure de la rue Jacques-Cartier sud. Luc Castonguay ajoute que la protection des espaces verts peut être inscrite dans l'acte de vente entre le club de golf et d'éventuels promoteurs. De plus, la Ville a les outils pour protéger les arbres et les espaces verts.

Un citoyen demande pourquoi ça coûte plus cher aux membres de jouer par rapport aux autres golfeurs. Robert Lanciault répond que lorsque la dette sera réglée, le club reviendra à des tarifs plus concurrentiels. Luc Boulais abonde dans le même sens.

« Est-ce que le club de golf devrait céder le terrain à la Ville » demande un participant à la soirée. Robert Lanciault précise que la Ville ne semble pas vouloir acheter le club.

Un citoyen se demande si le plan de survie n'est pas un baume sur une plaie. Est-ce que l'on pourrait penser à un terrain de golf plus petit avec 13 trous.

Le maire Alain Laplante souligne que la valeur du terrain va augmenter si le club de golf obtient un changement de zonage. Selon lui, la motivation des actionnaires est donc facile à comprendre.

Il ajoute que les citoyens n'ont pas à se préoccuper de la situation financière mais ils doivent plutôt se pencher sur la qualité du projet et comment il s'incorpore au secteur.

Un citoyen souligne qu'il aime beaucoup le projet. Robert Lanciault précise qu'en plus d'être beau, le projet va générer de nouvelles taxes pour la Ville.

Un résidant se demande si les condos vont véritablement apporter un plus au quartier. Il ajoute que les représentants du club ont beaucoup parlé des golfs qui ferment plutôt que de parler de ceux qui ont du succès. Selon lui, ça prend une étude de marché sur le développement résidentiel et une autre sur les golfs. Il demande s'il s'agira de condos ou de location.

Luc Boulais répond que ça prendra un double usage (condos et location) puisque le marché du condo est moyen à Saint-Jean-sur-Richelieu.

Le même citoyen demande combien rapporte au club de golf les redevances de la tour Vidéotron qui sera bientôt érigée.

Robert Lanciault répond que ça rapporte 15 000 \$ par année sur un budget d'un million de dollars.

L'un des membres du club mentionne que l'ajout de 88 résidences dont potentiellement plus de 150 résidants amènera de l'activité économique dans le quartier.

Un citoyen demande quel sera le rôle de la Ville dans ce projet. Luc Castonguay répond que la Ville va gérer l'usage et le gabarit des bâtiments.

Un résidant du quartier trouve le projet intéressant mais se questionne sur la capacité des infrastructures.

Luc Castonguay répond que l'approvisionnement en eau ne pose pas de problème mais c'est plutôt les déversements à la rivière en temps de pluie qui doivent être réglés. Il y a donc une mise à niveau à faire à la station de pompage Saint-Maurice.

Un résidant du quartier qui demeure tout près du terrain de golf veut savoir ce qu'il gagne et ce qu'il perd si un tel projet voit le jour. Il veut également savoir pourquoi le projet serait érigé du côté est de la rue Jacques-Cartier sud.

Luc Boulais répond que c'est l'endroit le plus acceptable. Il n'y a pas assez d'espace du côté ouest puisque le terrain de pratique n'appartient pas au club. Du côté du boulevard du Séminaire sud, il n'y a pas d'infrastructures.

Robert Lanciault tient à ajouter qu'il a fait du porte à porte récemment et les gens sont préoccupés. Les actionnaires comprennent l'inquiétude.

Selon un citoyen, même si le projet immobilier voit le jour, le club de golf va fermer parce qu'il croit que le système économique du club ne fonctionne pas.

Une citoyenne veut savoir si le petit ruisseau qui traverse le golf a débordé cette année durant la période propice aux inondations. Elle croit que le projet immobilier pourrait empirer la situation. Un résidant tient tout de même à rappeler que lorsque cela arrive, la situation dure 24 heures.

Une résidante du quartier tient à informer les autorités municipales qu'il y a un problème d'insalubrité près du poste Saint-Maurice. Elle croit que 88 nouvelles habitations vont empirer la situation.

Luc Castonguay insiste sur le fait que la mise à niveau du poste de pompage Saint-Maurice consiste à remplacer des pompes.

Une citoyenne suggère de bâtir plutôt à l'endroit même du bâtiment actuel du club de golf avec un nouvel immeuble qui pourrait abriter le club house au rez-de-chaussée et du logement aux étages. Elle suggère également un concept « golf – parc nature ».

Luc Boulais indique que cette option a été regardée mais elle diminue le nombre de logements potentiels alors que le minimum pour intéresser un promoteur c'est 88 logements.

Une résidante du quartier trouve le projet esthétiquement beau. Elle préfère ce projet plutôt qu'à l'insécurité sur l'avenir du site.

Une citoyenne demande si les riverains seront dédommagés advenant une perte de valeur de leur propriété.

Luc Boulais précise qu'il n'est pas évaluateur mais il demeure convaincu que les maisons vont prendre de la valeur.

Un citoyen tient tout de même à préciser que le terrain est toujours protégé par son zonage actuel.

Luc Boulais ajoute que le club de golf ne demande pas au public de rembourser la dette mais c'est le promoteur qui le fera indirectement en achetant un terrain dézonné et en développant son projet.

Robert Lanciault ajoute que l'on ne connaît pas l'avenir et qu'un autre conseil municipal pourrait prendre une décision différente.

Un citoyen veut savoir combien il y a d'arbres sur le site du terrain de golf.

Robert Lanciault répond qu'il y a entre 1000 et 1200 arbres isolés et bosquets sur le site.

Une citoyenne demande s'il y a de la relève au niveau des golfeurs. Elle mentionne qu'il se donne des cours de golf dans la région, qu'il y a aussi le sport-étude.

Robert Lanciault soutient que le club a connu une augmentation avec l'arrivée des golfeurs « publics » en plus des membres. Luc Boulais ajoute que le club pourra mieux se développer avec des finances saines.

Une citoyenne réclame une base de plein air en soutenant qu'elle doit se déplacer à Chambly et à Saint-Bruno pour profiter d'espaces verts d'envergure.

Une résidante de la rue Baraby aime bien le projet et souhaite même aller y rester en disant que le terrain de golf ce n'est tout de même pas Central Park.

Un résidant veut savoir combien de citoyens sont prêts à subir une augmentation de taxes pour se payer une base de plein air ou bien un Central Park.

Une citoyenne veut savoir à qui appartient le club de golf.

Luc Boulais précise que le club est incorporé et qu'il appartient à ses 147 actionnaires.



Sylvain Latour
Coordonnateur consultation publique et amélioration continue
Direction générale
450 357-2383, poste 2360
s.latour@sjsr.ca

